EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1014781-39.2019.8.26.0068

CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. e **HÉLIO YAZBEK SOCIEDADE DE ADVOGADOS** ("Exequentes"), já qualificados, por intermédio de seu advogado que esta subscreve, nos autos da **Ação de Execução**, que contende com **ÓTICA EFRAIN LTDA., ÓTICA OREBE LTDA. – EPP, ÓTICA CAMPANO LTDA. – EPP, CARLOS ROBERTO CAMPANO, DENISE VALERIA SALDANHA MARQUES CAMPANO** ("Executados"), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao ato ordinatório de fl. 575, expor e requerer o que segue.

Inicialmente, os Exequentes requerem desde já, a juntada do laudo (doc. anexo) apresentado pelo engenheiro HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS, na perícia realizada no imóvel registrado sob a matrícula n° 46.172, perante o 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá/SP.

Referida perícia, se deu em julho de 2024, através dos autos 0021643-42.2022.8.26.0002, sendo o imóvel avaliado em R$ 896.000,00.

Al. Santos, 1978 – 2º andar
01418-200 – São Paulo – SP
Fone/Fax: (11) 3150-4320

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código WtpqNyg3.

Imóvel avaliando: *Estrada de Santa Clara, nº 1245 do – Chácaras de Recreio da Estância – Campo Limpo Paulista/SP*
Data da avaliação: *Julho/2024*
Matrícula: *46.172 (2º Cartório de Registro Imóveis de Jundiaí)*
Metodologia utilizada: *Método Comparativo de Dados do Mercado*
Tratamento de dados: *Inferência Estatística*
Valor do Imóvel: ***R$ 896.000,00*** *(oitocentos e noventa e seis mil reais)*

Apesar do laudo, o resultado do leilão foi negativo, ressaltando, conforme já informado às fls. 559/562, que a penhora do imóvel pelo Exequente é anterior a penhora gravada nos autos 0021643-42.2022.8.26.0002.

AV 07 - PENHORA - Em 09 de fevereiro de 2021. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 15 de janeiro de 2021, extraído dos autos da ação de execução Execução Civil, processo n. 1014781-39.2019, em trâmite no Juízo do 4 OFICIO CIVEL, movida por **CARREFOUR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA.**, inscrito no CNPJ n. 45.543.915/0001-81, em face de **CARLOS ROBERTO CAMPANO**, inscrito no CPF n. 051.262.728-29; e **DENISE VALERIA SALDANHA MARQUES CAMPANO**, inscrito no CPF n. 140.875.858-08, procede-se a penhora sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R$ 95.309,11, tendo sido nomeado depositário Carlos Roberto Campano e Denise Valeria Saldanha Marques Campano. Protocolo n. 442.898, em 15/01/2021. PH000349638. Conferido e averbado por, (, Escrevente).#

CÓPIA SIMPLES CONFERE COM O CERTIFICADO
R$ 21,26

Assim, não se verifica prejuízo na utilização do respectivo laudo como prova emprestada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código WtpqNyg3.

Não obstante, os Exequentes apresentam parecer (doc. anexo), elaborado por seu Assistente Técnico, em que este concorda com o valor de mercado do imóvel, apresentado pelo *Expert*.

Ante o exposto, tendo em vista os vultuosos gastos já desembolsados com a presente execução em face dos Executados, requerem a dispensa da realização de nova perícia no imóvel, eis que totalmente desnecessária, requerendo a utilização do laudo anexo, como prova emprestada.

Por fim, indicam como seu Assistente Técnico, o Sr. **Celso de Sampaio Amaral Neto**, engenheiro civil inscrito no Crea/SP sob o n.º 0601330522, estabelecido na Av. Paulista, 1159, 7º andar – Cj. 713 – Bairro Jardim Paulista, São Paulo – SP, CEP 01311-921, telefones (11) 5904-7572 e (11) 9 9115-2117, endereço de e-mail contatol@amaraldavila.com.br, que apresentou parecer técnico favorável a utilização do laudo que aqui se anexa.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2025.

Hélio Yazbek

OAB/SP nº 168.204

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código WtpqNyg3.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

Processo nº:	**0021643-42.2022.8.26.0002**
Classe/Assunto:	**Cumprimento de Sentença / Locação de Imóvel**
Exequente:	**Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados**
Executado:	**Denise Valeria Saldanha Marques Campano e outros**

HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS, engenheiro civil, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, vem respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência o Laudo Pericial em Anexo.

Requer o levantamento de seus honorários periciais, previamente reservados.

É o que requer,

Pede deferimento.

São Paulo, 1 de julho de 2024.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 01/07/2024 às 14:50 , sob o número WMRE23970206405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021643-42.2022.8.26.0002 e código 6WMRE23970206405.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

Processo nº:	**0021643-42.2022.8.26.0002**
Classe/Assunto:	**Cumprimento de Sentença / Locação de Imóvel**
Exequente:	**Negrão, Ferrari Sociedade de Advogados**
Executado**:**	**Denise Valeria Saldanha Marques Campano e outros**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONCALVES MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/05/2023 às 14:50 , sob o número WMRE23170502396405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021643-42.2022.8.26.0002 e código MHTE23.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

SUMÁRIO

1. RESUMO 3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 5
4. VISTORIA DO IMÓVEL 8
5. AVALIAÇÃO 11
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS 14
7. CONCLUSÕES 15
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS 16
9. ENCERRAMENTO 17
10. ANEXO I – Documentação Fotográfica 18
11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado 26
12. ANEXO III – Memória de Cálculos 32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 01:50:14 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTE23V.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

1. RESUMO

Imóvel avaliando: *E**strada de Santa Clara**, nº 1245 do – Chácaras de Recreio da Estância – Campo Limpo Paulista/SP*
***Data da avaliação:** Julho/2024*
***Matrícula:** 46.172 (2º Cartório de Registro Imóveis de Jundiaí)*
***Metodologia utilizada:** Método Comparativo de Dados do Mercado*
***Tratamento de dados:** Inferência Estatística*
Valor do Imóvel: ***R$ 896.000,00*** *(oitocentos e noventa e seis mil reais)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:09 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTE23V0002906405

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel localizado na Estrada de Santa Clara, 1245, Chácaras de Recreio da Estância, município de Campo Limpo Paulista/SP, de matrícula nº 46.172, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí e cadastro nº 02.232.004/85 na Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

> *“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.*

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de CUMPRIMEMNTO DE SENTENÇA ajuizada por NEGRÃO, FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, em face de DENISE VALÉRIA SALDANHA MARQUES CAMPANO E OUTRO, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS ... Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024781-42.2022.8.26.0068 e código ...

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Estrada Santa Clara, 1245.

Distante cerca de 9 km do centro da cidade e a 52 km de São Paulo.



Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

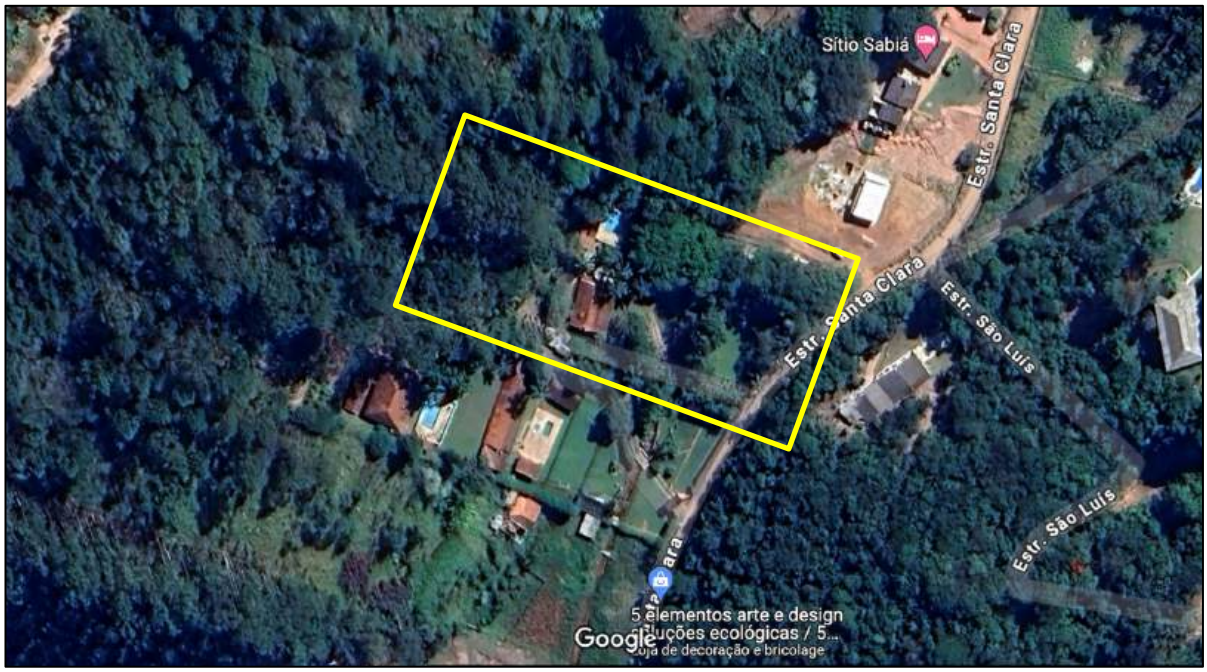


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50 , sob o número WMRE25170229405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MjHes2HU.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

3.2. Zoneamento

Segundo a Plano Diretor de Campo Limpo Paulista, o imóvel avaliando se encontra em **MZD-3, Macrozona Mista de Densidade Baixa.**

Segundo o texto da Lei, temos:

> *"Art. 30 [...]*
>
> *V. Macrozona Mista de Densidade Baixa (MZD-3) - corresponde às áreas limítrofes da Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa até as divisas do município de Campo Limpo Paulista em faixa envoltória aproximada de 2 km do sul a oeste.*
>
> *Art. 35. A delimitação da Macrozona de Mista de Densidade Baixa tem como objetivo:*
>
> *I. estabelecer diretrizes para implantação de sistema viário ampliando e interligando as áreas lindeiras à Macrozona Mista de Densidade Média-Alta;*
>
> *II. estabelecer prioridade de ocupação de áreas urbanizadas próximas das áreas consolidadas;*
>
> *III. restringir parcelamentos do solo de adensamento urbano em áreas de risco por declividades elevadas, sujeitas e enchentes e de preservação ambiental da rede hídrica;*
>
> *IV. controlar e direcionar o adensamento urbano;*
>
> *V. ordenar a ocupação do território compatibilizando a diversidade de usos urbanos regulados pelo equilíbrio no interesse público.*
>
> *VI. estabelecer restrições à ocupação e parcelamento do solo limitadas a densidades brutas de 5 (cinco) domicílios por hectare."*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50 , sob o número WMRE25700230405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTS23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

3.3. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.4. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 01:50:14 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTS23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 17/05/24 às 8:30, compareceram:

- Eng. Henrique Bighellini Martins – Perito Judicial

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando situa-se na Estrada Santa Clara, 1245 e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	3 benfeitorias Garagem Área de Lazer Casa
Estrutura	Convencional
Fachada	Pintura

4.2. Casa

A casa não vistoriada internamente

4.2.1. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula nº 46.172 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, as seguintes áreas:

Área total: 12.017 m²;

Área construída (aproximada): 400 m² (medição *in loco*);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/05/2024 às 14:50 , sob o número WMRE23570023906405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTS23H.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

4.2.2. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO

Já que do referido Estudo temos:

> *"Padrão Médio: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins.*
>
> *Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:06 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021631-39.2022.8.26.0068 e código MHTA23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

4.2.3. Estado de Conservação e Obsoletismo

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

> *"Necessitando de reparos de simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura."*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:06 - 1402025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTS23.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

> *“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001. ”*

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M G MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo e código

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

El.	Endereço	Valor (R$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área terreno (m²)	Área construida (m²)	Distancia ao centro[1] (m)
1	Estrada Santa Clara, 1205	2.120.000,00	1.908.000,00	173,45	11.000,00	805	8.400
2	Estrada Santa Clara, 10000	1.280.000,00	1.152.000,00	70,94	16.239,00	462	8.500
4	Rua Narbona, 283	480.000,00	432.000,00	201,77	2.141,00	162	9.200
5	Rua Marselha	490.000,00	441.000,00	441,00	1.000,00	140	8.800
6	Rua Paul Ricardo, 918	700.000,00	630.000,00	630,00	1.000,00	390	7.900
7	Rua Notre Dame, 635	1.600.000,00	1.440.000,00	1.061,92	1.356,04	239	8.100
9	Rua Orleans	380.000,00	342.000,00	297,65	1.149,00	90	9.400
10	Rua Humberto Cereser, 399	610.000,00	549.000,00	549,00	1.000,00	300	9.200
11	Rua France, 1198	860.000,00	774.000,00	54,51	14.200,00	442	9.600
12	Rua São Francisco, 56	495.000,00	445.500,00	278,44	1.600,00	250	8.600
13	Rua Humberto Cereser, 740	845.000,00	760.500,00	406,68	1.870,00	235	8.900
14	Estrada Santo Andre, 573	1.200.000,00	1.080.000,00	31,75	34.015,00	300	8.200
PERÍCIA	Estrada Santa Clara, 1245	?	?	?	12.017,00	400,00	8.500

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda. 1- Distância do imóvel até o centro de Campo Limpo Paulista.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Estado de São Paulo - Poder Judiciário, em 14/02/2025 15:07:27 -03:00, sob o número WMRV25700363805
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdoc.do e informe o processo 0001243-39.2022.8.26.0968 e código gdjd.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 12 elementos comparativos, sendo 12 representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$V_{unit,\,VD}$ = R$ 74,57 / m² - VALOR UNIT. DE VENDA

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$V_{VD} = V_{unit,vd}$ x A

Onde:

V_{VD}: Valor total de Venda [R$]

$V_{unit,VD}$: Valor Unitário de Venda [R$/m²]

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$V_{VD} = V_{unit,VD}$ x A

V_{VD} = 74,57 x 12.017

$\mathbf{V_{VD}}$ **=** R$ 896.146,97 ou em números redondos **R$ 896.000,00 ref jul/24**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M G MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024781-42.2022.8.26.0068 e código ...

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:09 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTE23V.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando:
*E**strada de Santa Clara**, nº 1245 do – Chácaras de Recreio da Estância – Campo Limpo Paulista/SP*
***Data da avaliação:** Julho/2024*
***Matrícula:** 46.172 (2º Cartório de Registro Imóveis de Jundiaí)*
***Metodologia utilizada:** Método Comparativo de Dados do Mercado*
***Tratamento de dados:** Inferência Estatística*
Valor do Imóvel:
R$ 896.000,00
(oitocentos e noventa e seis mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:06 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MVHE23V.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50 , sob o número WMRE25700230406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHHS2HU.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 36 (trinta e seis) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,

pede deferimento.

São Paulo, 1 de julho de 2024.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 01/07/2024 às 14:50 , sob o número WMRE23970023406405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTE23.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Entrada do imóvel



Foto 02 – Entrada do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:09 - 1fd0202
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTS23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 03 – Portão de entrada



Foto 04 – Campo e garagem ao fundo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 14/02/2025 às 17:57:29 - 1a50ecb
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MVHE23V.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 05 – Garagem



Foto 06 – Lateral da garagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:09 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MJHU.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 07 – Parte interna da garagem



Foto 08 – Área da antiga lagoa interna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 14/02/2025 às 17:57:29 - 1a4f150
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTA23.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 9 – Área da antiga lagoa interna



Foto 10– Casa da chácara

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 14/02/2025 às 17:57:29 - 1a50ecb
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MVHE23V.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 11 – Casa da chácara



Foto 12 – Fundos da casa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:09 - 14/02/2025 às 17:57:29 - 1 - 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MVHE23V0002306405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MVHE23V0002306405

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 13 – Lateral da casa



Foto 14 – Pomar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50 , sob o número WMRE25170062405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTE23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com



Foto 15 – Área de lazer



Foto 16 – Área de lazer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50 , sob o número WMRE25700229406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MJHU.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **01**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Estrada Santa Clara, 1205
Bairro	Estância São Paulo
Cidade	São Paulo
UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	11.000 m²
Área construída	805 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Alphalink Planejamento Imob.
Tel.:	2321-2565
Valor	2.120.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **02**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Estrada Santa Clara, 1000
Bairro	Estância São Paulo
Cidade	São Paulo
UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	16.239 m²
Área construída	462 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Entry Mob
Tel.:	4586-7741
Valor	1.280.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS, protocolado em ... Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024761-42.2022.8.26.0068 e código ...

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **03**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Narbona, 283				
Bairro	Ville Saint James II	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	2.141 m²
Área construída	162 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Barão Imóveis Jundiaí
Tel.:	95020-0044
Valor	480.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **04**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Marselha				
Bairro	Ville Saint James II	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	1.000 m²
Área construída	140 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Sempre Lar
Tel.:	93327-8597
Valor	490.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 14/03/2025 às 17:57:29 - 1e4f5c4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002161-32.2022.8.26.0068 e código MJHU.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **05**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Paul Ricardo, 918				
Bairro	Ville Saint James II	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	1.000 m²
Área construída	390 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Petrucci Gestão Imobliário
Tel.:	19 98883-3000
Valor	700.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **06**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Notre Dame, 635				
Bairro	Ville Saint James II	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	1.356,04 m²
Área construída	239 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Forme Imóveis
Tel.:	4521-9100
Valor	1.600.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 11/03/2025 às 07:57:29 - 1ab1445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002161-39.2022.8.26.0068 e código MVHE23V.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **07**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Orleans				
Bairro	Ville Saint James II	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	1.149 m²
Área construída	90 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Barão Imóveis Jundiaí
Tel.:	95020-0044
Valor	380.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **08**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Humberto Cereser, 399				
Bairro	Ville Saint James II	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	1.000 m²
Área construída	300 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Unique Brokers
Tel.:	98644-7922
Valor	610.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/03/2025 às 17:57:29 , sob o número WMRE25700230406
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002161-22.2022.8.26.0068 e código MHTS23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **09**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua France, 1198				
Bairro	Ville Saint James II	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	14.200 m²
Área construída	442 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Barão Imóveis Jundiaí
Tel.:	95020-0044
Valor	860.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **10**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua São Francisco, 56				
Bairro	Ville Saint James II	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	1.600 m²
Área construída	250 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	EPD Brokers
Tel.:	3963-0171
Valor	495.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 14/03/2023 às 17:57:29 - 1ab6d45
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002161-39.2022.8.26.0068 e código MJHU.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **11**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Humberto Cereser, 740				
Bairro	Estância São Paulo	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	1.870 m²
Área construída	235 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	Viva Negócios Imobiliários
Tel.:	35 98414-1071
Valor	845.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO **12**

LOCALIZAÇÃO

Endereço	Estrada Santo Andre, 573				
Bairro	Estância São Paulo	Cidade	São Paulo	UF	SP

IMÓVEL

Edificação	Chácara
Uso	Residencial
Área terreno	34.015 m²
Área construída	300 m²



TRANSAÇÃO

Natureza	Oferta
Contato:	MK Prime Imóveis
Tel.:	3692-4348
Valor	1.200.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 14/03/2025 às 17:57:29 -03:00, sob o número WMRE25170032806405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002161-39.2022.8.26.0068 e código MHTS2HU.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Julho de 2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	12

O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico foi o SisDea Home v1, da Pelli Sistemas Eng. Ltda.

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente "Valor unitário" e as 3 (três) variáveis independentes:

- Área do terreno;
- Área construída
- Distância ao centro da cidade;

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

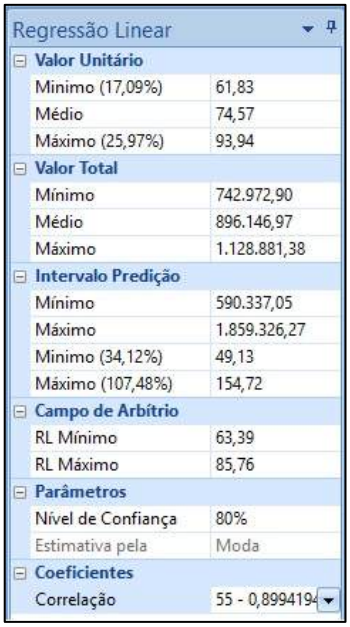
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50 , sob o número WMRE25170229405
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021681-39.2022.8.26.0068 e código MHTE23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 43,06%, **grau 1 de precisão** para um nível de confiança em 80%:



Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (17,09%)	61,83
Médio	74,57
Máximo (25,97%)	93,94
Valor Total	
Mínimo	742.972,90
Médio	896.146,97
Máximo	1.128.881,38
Intervalo Predição	
Mínimo	590.337,05
Máximo	1.859.326,27
Mínimo (34,12%)	49,13
Máximo (107,48%)	154,72
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	63,39
RL Máximo	85,76
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	55 - 0,899419

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8994194 / -0,6825748
Coeficiente de determinação:	0,8089553
Fisher - Snedecor:	11,29
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/07/2025 às 01:50:13 , sob o número WMRE25700239006
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MJHU.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,001	3	0,000	11,292
Não Explicada	0,000	8	0,000	
Total	0,001	11		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = -0,06520134398 +0,007184114003 * ln (Area terreno) -0,00958625351 * ln (Area construida) +582,7476616 / Dist. ao centro

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area terreno	ln(x)	5,42	0,06
Area construida	ln(x)	-3,03	1,62
Dist. ao centro	1/x	2,75	2,52
Valor unitário	1/y	-2,81	2,27

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area terreno	Isoladas	Influência
Area construida	0,59	0,84
Dist. ao centro	0,09	0,68
Valor unitário	0,72	0,89

Correlações parciais para Area construida	Isoladas	Influência
Dist. ao centro	0,38	0,71
Valor unitário	0,16	0,73

Correlações parciais para Dist. ao centro	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,32	0,70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:06 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MJHT23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 01:50:13 - 02.2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MHTS23U.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

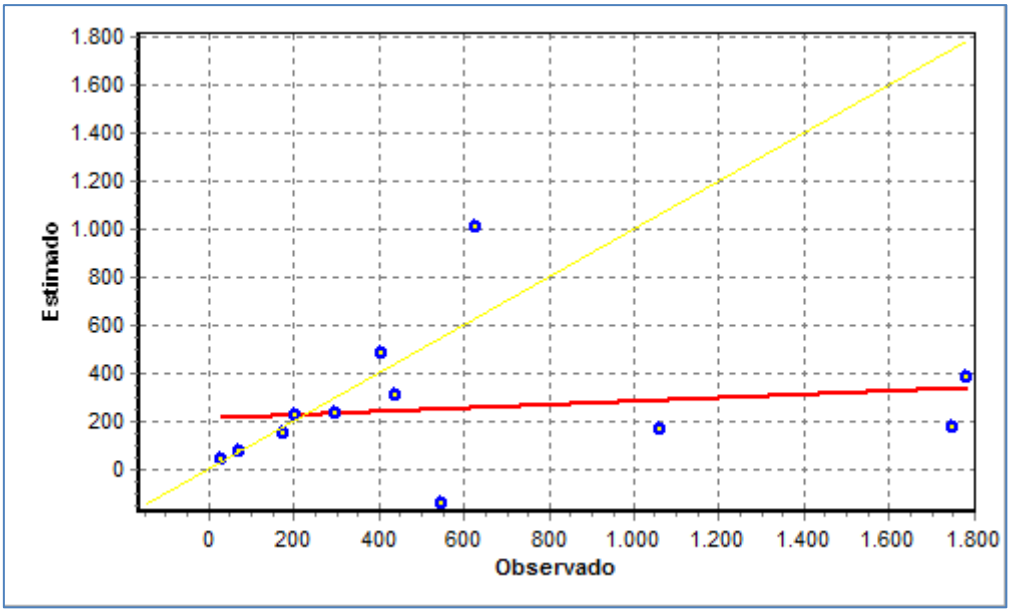
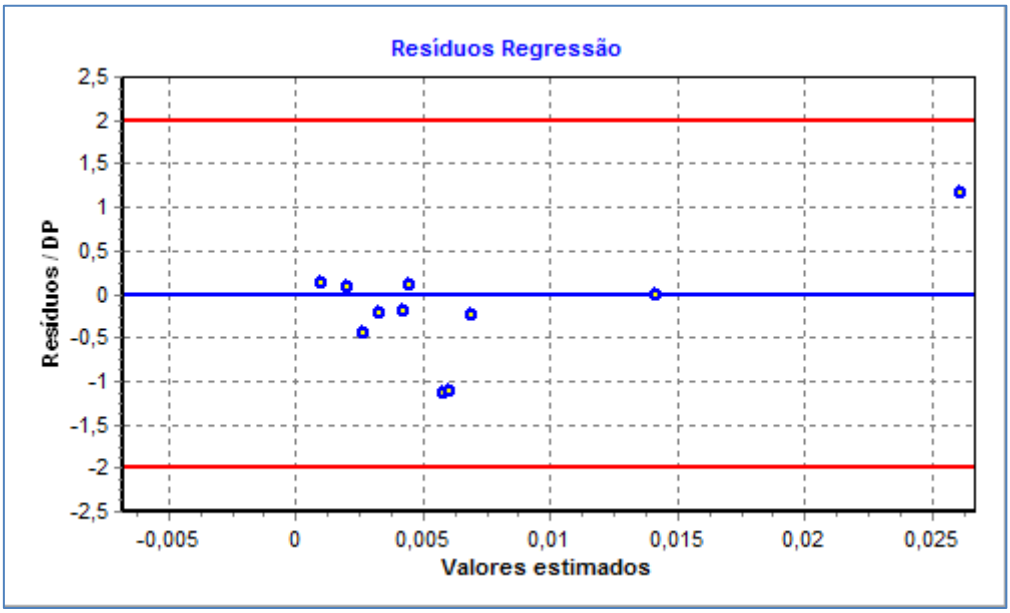


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE BIGHELLINI MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:03 - 14/02/2025 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 17/07/2025 às 14:50:03 - 14/02/2025
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002163-39.2022.8.26.0068 e código MJHT2S3.

amaral d'avila
engenharia de avaliações

CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.

Estrada de Santa Clara, 1245, Chácaras de Recreio da Estância - Campo Limpo Paulista - SP



- **Objeto** : Chácara de Recreio
- **Finalidade** : Parecer Técnico sobre Laudo Pericial de Avaliação
- **Data do Parecer** : Fevereiro de 2.025
- **Data Base da Avaliação** : Julho de 2.024

40 mil laudos

N.º 43.293/25

São Paulo - SP
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código hXwYhHpN.

amaral d'avila
engenharia de avaliações

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como objetivo a realização de Parecer Técnico sobre o "Laudo de Avaliação", realizado pelo Engenheiro Civil Henrique Bighellini Machado Gonçalves Martins, perito judicial nomeado nos autos da ação de Cumprimento de Sentença ajuizada por NEGRÃO, FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, em face de DENISE VALÉRIA SALDANHA MARQUES CAMPANO E OUTRO, processo nº 0021643-42.2022.8.26.0002.

O "Laudo de Avaliação" têm por objetivo a determinação de Valor de Mercado de imóvel destinado a uma chácara de recreio, situado na Estrada de Santa Clara, 1245, Chácaras de Recreio da Estância - Campo Limpo Paulista - SP.

Impondo-se a necessidade de perícia técnica, o Carrefour Comércio e Indústria Ltda., contratou a **Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações Ltda.**, que tem como representante técnico o Engenheiro Civil Celso de Sampaio Amaral Neto.

Analisando detidamente o bom trabalho apresentado, foram constatadas algumas conclusões que deveriam ser destacadas, dessa forma a Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações vem apresentar este **Parecer Técnico.**

Passemos, outrossim, à discussão sobre as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação.

São Paulo - SP
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código hXwYhHpN.

amaral d'avila
engenharia de avaliações

II. ANÁLISE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O "laudo de avaliação" foi realizado de modo a determinar o valor de mercado do imóvel através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tratando-se de metodologia preconizada na ABNT NBR 14.653-1: 2.001:

> *"Item 8.2.1 - Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*

Constata-se a adoção de metodologia pertinente para o caso em questão, quando da utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

2. ANÁLISE DO LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

2.1. TRATAMENTO DOS DADOS DA AMOSTRA

O Nobre Perito Judicial nomeado nos autos da ação de Cumprimento de Sentença (processo nº 0021643-42.2022.8.26.0002), Engenheiro Civil Henrique Bighellini Machado Gonçalves Martins,

São Paulo - SP
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código hXwYhHpN.

amaral d'avila
engenharia de avaliações

Para a avaliação do imóvel em tela, diante do campo amostral satisfatório composto por 12 (doze) elementos comparativos obtidos na pesquisa de mercado, o Nobre Perito Judicial, Engenheiro Civil Henrique Bighellini Machado Gonçalves Martins utilizou a Estatística Inferencial, através da qual se obteve a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a variação do valor de mercado.

Em outras palavras, são testadas várias hipóteses com o intuito de identificar, através de procedimentos estatísticos, de que forma características como área de terreno, área construída, localização, padrão construtivo e outras (chamadas de variáveis independentes) influenciam no valor unitário do imóvel (variável dependente).

Identificadas as variáveis que interferem de maneira significativa no valor unitário e as formas pelas quais estas se relacionam, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, visando a identificação do modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

São Paulo - SP
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2° Andar Conjunto. 21- Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9° Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código hXwYHpN.

amaral d'avila
engenharia de avaliações

Obtido o aludido modelo matemático, basta a substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel em estudo, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de locação.

O signatário demonstra seu reconhecimento ao trabalho apresentado pelo nobre Engenheiro Civil Henrique Bighellini Machado Gonçalves Martins, pois quando da determinação do Valor do Imóvel, lançou mão da mais moderna técnica da Engenharia de Avaliações, a Inferência Estatística.

2.2. NÃO ATENDIMENTO ÀS NORMAS

A aplicação da inferência estatística sobre o campo amostral (elementos comparativos), de acordo com o Laudo Oficial, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

1/Valor unitário = -0,06520134398 + 0,007184114003 * ln (Área Terreno) - 0,00958625351 * ln (Área Construída) + 582,7476616 / Dist. ao Centro

Essa equação, realizados os testes, apresentou as seguintes características:

São Paulo - SP
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2° Andar Conjunto. 21- Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9° Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código hXwYHpN.

amaral d'avila
engenharia de avaliações

Coeficiente de Correlação = 0,8994194

Coeficiente de Determinação = 0,8089553

(Correlação Fortíssima)

Isso significa que a equação retro explica 0,8089553 da variação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando nesta variação, não se destacaram suficientemente.

A significância do modelo revelou-se menor que 1,0%, o que juntamente com as demais características exibidas pela modelagem possibilitaria o enquadramento da determinação do valor de venda das unidades no Grau I de Fundamentação. Não foi detectada a presença de "outliers".

2.2. CONCLUSÕES FINAIS

O signatário entende que o Nobre Perito Judicial, Engenheiro Civil Henrique Bighellini Machado Gonçalves Martins, perito judicial nomeado nos autos da ação de Cumprimento de Sentença (processo nº 0021643-42.2022.8.26.0002), utilizou corretamente a metodologia científica através de regressão linear, conforme prescrições na ABNT NBR 14.653-2.

São Paulo - SP
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código hXwYhHpN.

amaral d'avila
engenharia de avaliações

Assim sendo, o signatário entende que o valor de mercado determinado o Laudo de Avaliação Judicial representa a quantia mais provável pela qual o imóvel poderá ser negociado dentro das condições do mercado.

Portanto, o signatário concorda com o valor de mercado do imóvel apresentado pelo Expert em seu Laudo de Avaliação para a data base da avaliação, julho de 2024.

A título de informação, o valor de mercado para a data da avaliação, julho de 2024, monta em:

VALOR RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 896.000,00

(oitocentos e noventa e seis mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.024

São Paulo - SP
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2° Andar Conjunto. 21- Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9° Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código hXwYhHpN.

amaral d'avila
engenharia de avaliações

III. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este **PARECER TÉCNICO**, que se compõe de 08 (oito) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Não acompanha anexo.

São Paulo, 13 de Fevereiro de 2.025

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil

São Paulo - SP
Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO YAZBEK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2025 às 17:57 , sob o número WBRE25700338050
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014781-39.2019.8.26.0068 e código hXwYhHpN.