NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº 1026036-59.2022.8.26.0562

NIVALDO ONO, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob n.º 0601702371, Perito Judicial nomeado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOM PEDRO II** promove contra **VIRGÍNIA DE JESUS MOREIRA BATISTA e outro,** feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho (fls. 752), requerer a juntada de seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 28 de agosto de 2025.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

1 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo Pericial, é o de proceder a avaliação do escritório nº 417, localizado no 4º andar do Condomínio Edifício D. Pedro II, à Rua D. Pedro II, sob nºs. 54, 56, 58, 60 e 62, Centro, Município de Santos/SP.

2 – METODOLOGIA BÁSICA APLICADA:

Toda a metodologia aplicada neste trabalho, fundamenta-se nas Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

3 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:

No presente trabalho admite-se como corretas as dimensões constantes na documentação oferecida; que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

O signatário não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial deste trabalho.

4 - VISTORIA:

Compareceu este signatário ao imóvel objeto desta, onde pôde constatar "*in loco*", tudo o que direta ou indiretamente influenciou na emissão do presente trabalho.

O local onde se situa o imóvel em apreço, possui os seguintes melhoramentos públicos: rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjeta, rede telefônica, coleta de lixo frequente e condução coletiva próxima.

4.1 – LOCALIZAÇÃO:

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

O imóvel está localizado na esquina com a Av. João Pessoa, completando o quarteirão, com as Ruas Amador Bueno e Riachuelo.

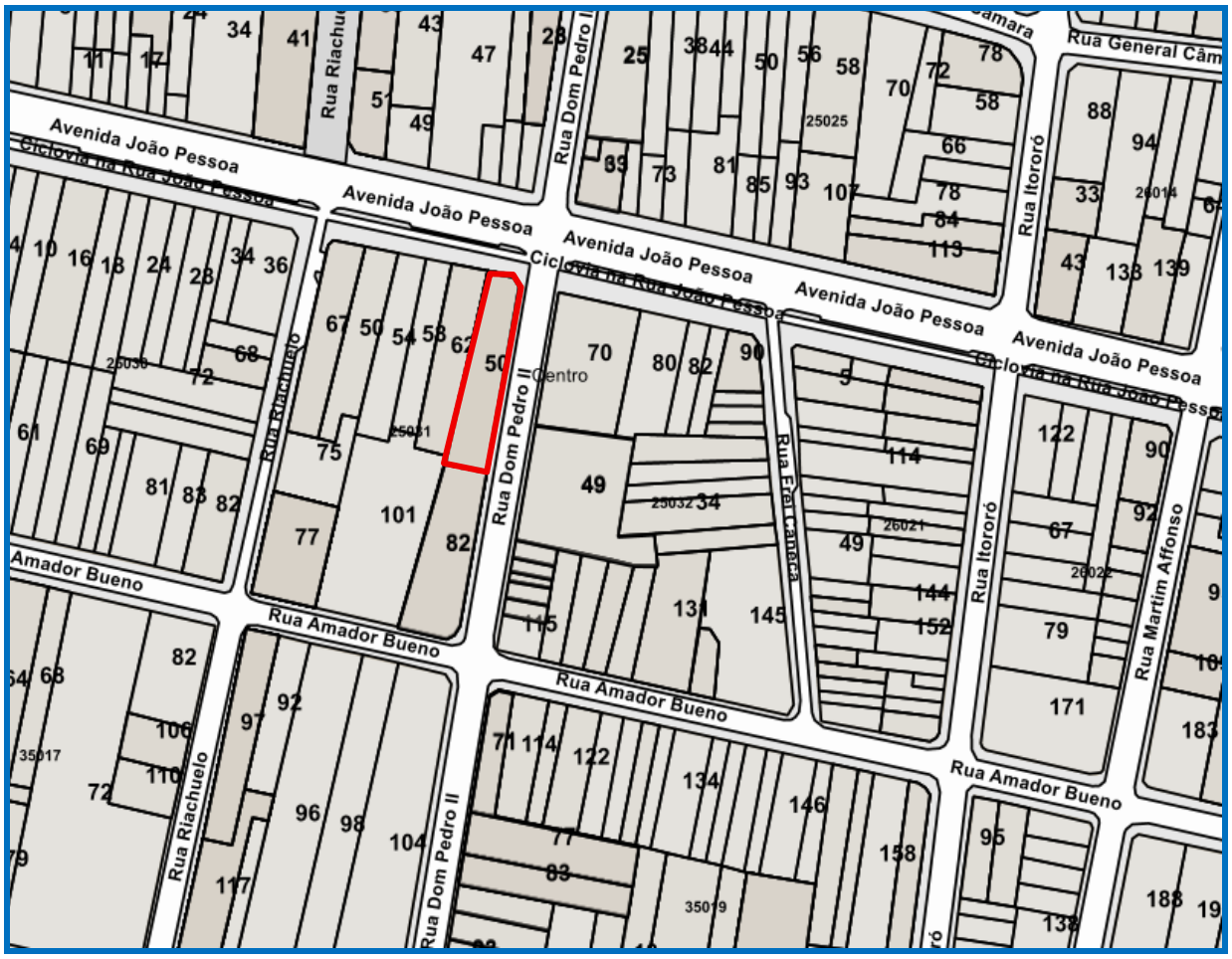


ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.2 – DO IMÓVEL:

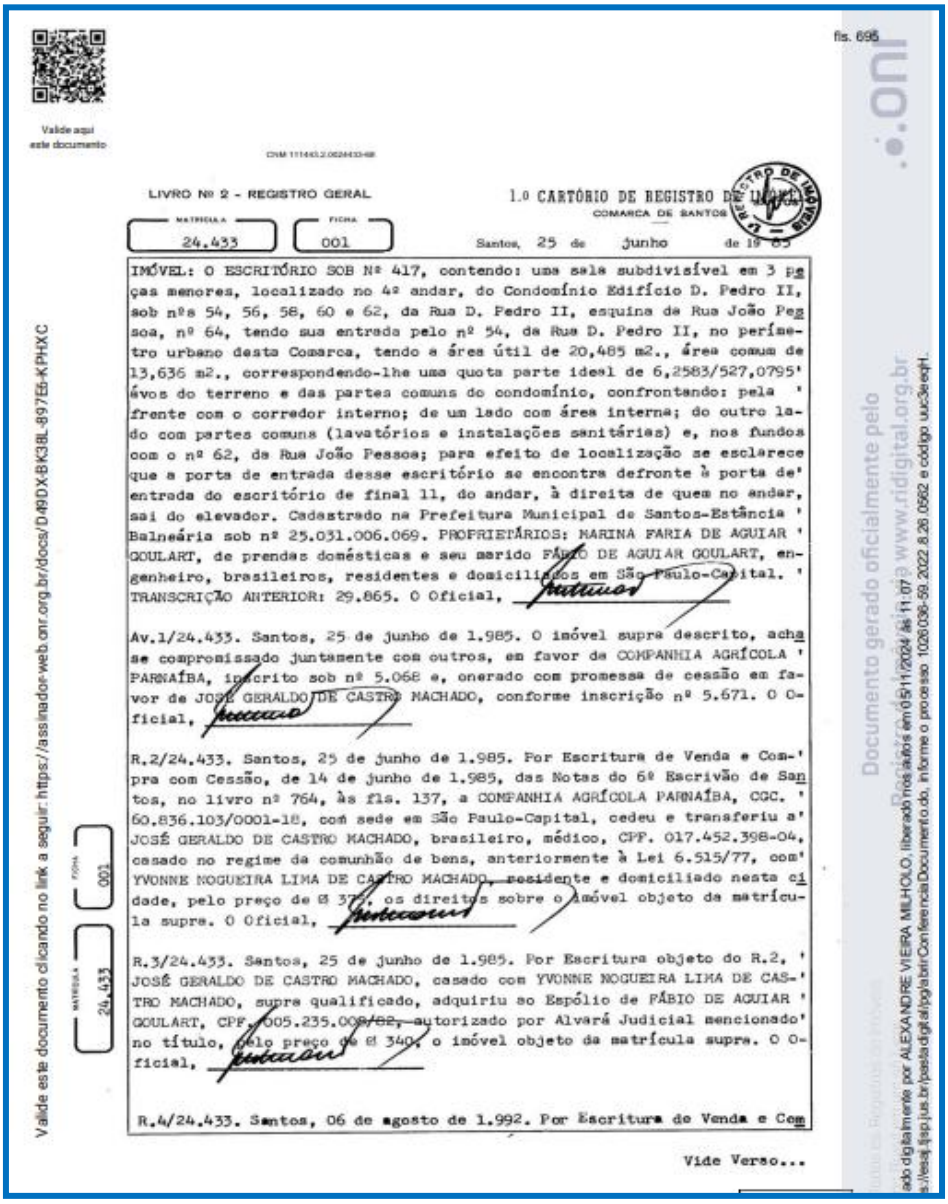
Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

O terreno dos imóveis é caracterizado como lote urbano, plano e aterrado, com superfície seca, características essas predominantes nas imediações do mesmo.

Conforme certidão do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, matrícula sob nº 24.433, observa-se a seguinte descrição:



fls. 695

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA 24.433 — FICHA 001 — Santos, 25 de junho de 19 85

IMÓVEL: O ESCRITÓRIO SOB Nº 417, contendo: uma sala subdivisível em 3 peças menores, localizado no 4º andar, do Condomínio Edifício D. Pedro II, sob nºs 54, 56, 58, 60 e 62, da Rua D. Pedro II, esquina da Rua João Pessoa, nº 64, tendo sua entrada pelo nº 54, da Rua D. Pedro II, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 20,485 m2., área comum de 13,636 m2., correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 6,2583/527,0795' ávos do terreno e das partes comuns do condomínio, confrontando: pela ' frente com o corredor interno; de um lado com área interna; do outro lado com partes comuns (lavatórios e instalações sanitárias) e, nos fundos com o nº 62, da Rua João Pessoa; para efeito de localização se esclarece que a porta de entrada desse escritório se encontra defronte à porta de' entrada do escritório de final 11, do andar, à direita de quem no andar, sai do elevador. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos-Estância ' Balneária sob nº 25.031.006.069. PROPRIETÁRIOS: MARINA FARIA DE AGUIAR ' GOULART, de prendas domésticas e seu marido FÁBIO DE AGUIAR GOULART, engenheiro, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital. ' TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 29.865. O Oficial,

Av.1/24.433. Santos, 25 de junho de 1.985. O imóvel supra descrito, acha-se compromissado juntamente com outros, em favor da COMPANHIA AGRÍCOLA ' PARNAÍBA, inscrito sob nº 5.068 e, onerado com promessa de cessão em favor de JOSÉ GERALDO DE CASTRO MACHADO, conforme inscrição nº 5.671. O Oficial,

R.2/24.433. Santos, 25 de junho de 1.985. Por Escritura de Venda e Com-' pra com Cessão, de 14 de junho de 1.985, das Notas do 6º Escrivão de Santos, no livro nº 764, às fls. 137, a COMPANHIA AGRÍCOLA PARNAÍBA, CGC. ' 60.836.103/0001-18, com sede em São Paulo-Capital, cedeu e transferiu a' JOSÉ GERALDO DE CASTRO MACHADO, brasileiro, médico, CPF. 017.452.398-04, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com' YVONNE NOGUEIRA LIMA DE CASTRO MACHADO, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de Cr$ 37[illegible], os direitos sobre o imóvel objeto da matrícula supra. O Oficial,

R.3/24.433. Santos, 25 de junho de 1.985. Por Escritura objeto do R.2, ' JOSÉ GERALDO DE CASTRO MACHADO, casado com YVONNE NOGUEIRA LIMA DE CAS-' TRO MACHADO, supra qualificado, adquiriu ao Espólio de FÁBIO DE AGUIAR ' GOULART, CPF. 005.235.008/02, autorizado por Alvará Judicial mencionado' no título, pelo preço de Cr$ 340, o imóvel objeto da matrícula supra. O Oficial,

R.4/24.433. Santos, 06 de agosto de 1.992. Por Escritura de Venda e Com

Vide Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/0490XBK38L897E8-KPHXC
Valide aqui este documento
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis Digital em 05/11/2024 às 11:07 - www.ridigital.org.br
Assinado digitalmente por ALEXANDRE VIEIRA MILHOLO, liberado nos autos em 05/11/2024 às 11:07
https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código uuc3eeqH.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

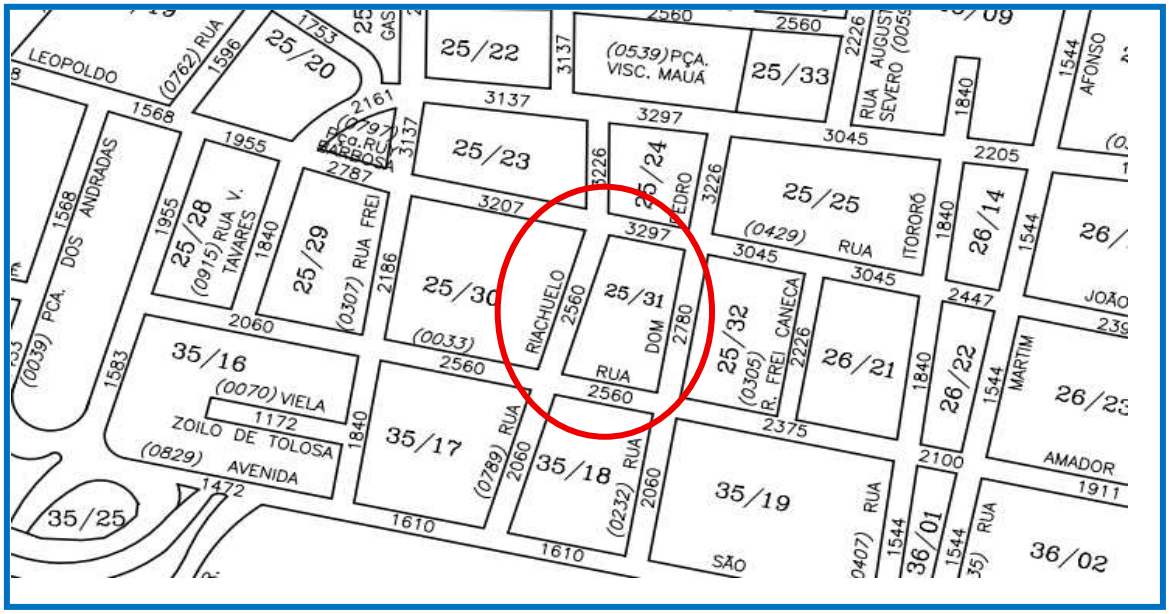
NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

4.3 – DA CONSTRUÇÃO:

Por ocasião da vistoria realizada, constatamos que no local encontrava-se erigido uma edificação com estrutura convencional, fachadas com pintura a látex sobre emboço ou reboco, esquadrias de madeira, possuindo 6 pavimentos, sendo o térreo destinado a lojas e os demais pavimentos ocupados por salas, dotados de elevadores.

O imóvel avaliando, possui área útil construída de 20,485m², cuja construção corresponde ao ano de 1942, classificada como “Escritório Padrão Simples”.

Segundo planta genérica da municipalidade, encontra-se cadastrado no Setor/Quadra 25/31, possuindo índice fiscal 3297.



Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

4.4 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA:

As fotos apresentadas a seguir, foram obtidas por ocasião da vistoria realizada.



Foto 1 - Vista das imediações do imóvel avaliando, com a Rua D. Pedro II. O observador encontra-se de costas para a Rua Amador Bueno.



Foto 2 - Outra vista das imediações do imóvel avaliando, com a Rua D. Pedro II. O observador encontra-se de frente para a Rua Amador Bueno.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 3 – Outra vista das imediações do imóvel avaliando.



Foto 4 – Vista da fachada frontal do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.



Foto 5 – Outra vista da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 6 – Vista das fachadas do imóvel avaliando, confluência da Rua D. Pedro II com a Av. João Pessoa.



Foto 7 - Outra vista da foto anterior.



Foto 8 – Outra vista da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 9 – Outra vista das fachadas do imóvel avaliando, confluência da Rua D. Pedro II com a Av. João Pessoa.



Foto 10 – Outra vista da fachada frontal do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 11– Detalhes das fachadas interna do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.



Foto 12 – Detalhes das fachadas interna do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.



Foto 13 – Outra vista da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 14 – Detalhes das fachadas interna do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.



Foto 15 – Outra vista da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 16 – Detalhes da fachada interna do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.



Foto 17 – Outra vista da fachada interna do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

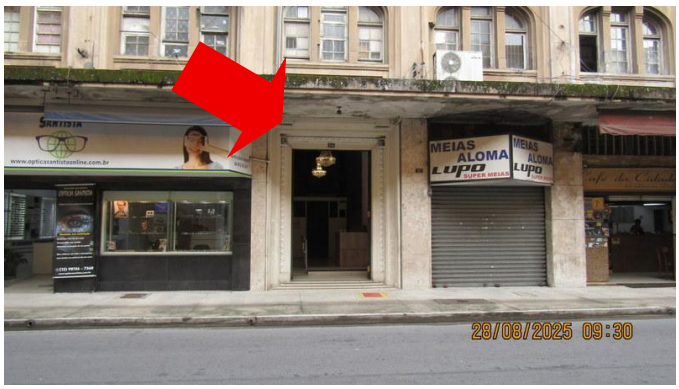


Foto 18 – Vista do acesso ao hall de entrada do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.



Foto 19 – Detalhes da foto anterior.



Foto 20 – Detalhes da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 21 – Vista do hall de entrada ao Condomínio do Edifício Dom Pedro II.



Foto 22 - Outra vista da foto anterior.

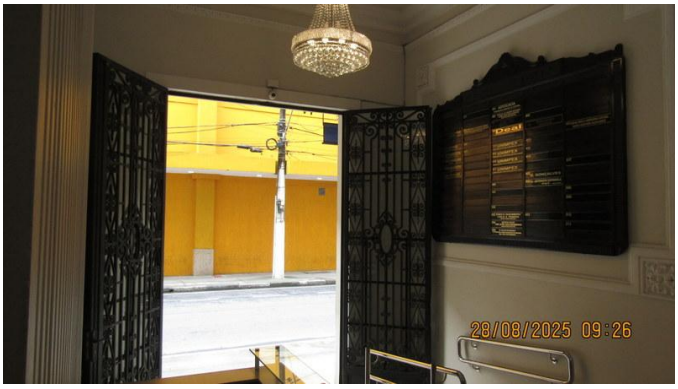


Foto 23 – Outra vista da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 24 – Outra vista da foto anterior.



Foto 25 – Vista do elevador.



Foto 26 – Detalhes da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 27 – Detalhes do elevador.



Foto 28 – Detalhes da escadaria do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.



Foto 29 – Outra vista da escadaria do Condomínio do Edifício Dom Pedro II.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 30 – Vista do hall do pavimento onde está localizado o imóvel avaliando.



Foto 31 – Outra vista do hall do pavimento onde está localizado o imóvel avaliando.



Foto 32 – Outra vista da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 33 – Vista da porta de acesso ao imóvel avaliando.



Foto 34 – Detalhes da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371



Foto 35 – Outra vista da porta de acesso ao imóvel avaliando.



Foto 36 – Detalhes da foto anterior.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

5 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

5.1 - INTRODUÇÃO:

No presente trabalho, valemo-nos do Método Comparativo Direto onde fundamenta-se basicamente, na determinação do valor do imóvel por comparação direta a outros de características e regiões geoeconômicas semelhantes, manipulados no livre mercado e período contemporâneo ao da avaliação pretendida.

São tantas as variáveis que interferem na formação do valor do imóvel que infalivelmente o avaliador deverá proceder uma homogeneização de dados, através da introdução dos chamados "coeficientes de homogeneização", que permitirão um melhor ajuste dos elementos pesquisados, à situação em questão. Os elementos pesquisados deverão ser homogeneizados quanto ao tempo, à situação, ao padrão construtivo, às dimensões, à idade, ao estado de conservação, etc.

Para tanto, efetuamos pesquisas no mercado imobiliário, os quais se encontram em anexo.

5.2 - PARCELA DO TERRENO:

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Ao valor unitário básico do terreno, os fatores preconizados nas NORMAS TÉCNICAS são:

FATOR DE TESTADA (Cf):

Fator de Testada obtido nas Normas de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, da seguinte forma:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

Onde:

F_r: testada projetada

F_p: testada referência

f: expoente do fator de frente

FATOR DE PROFUNDIDADE (Cp):

O fator de profundidade nas Normas de Avaliações de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia é obtido do seguinte modo:

$$1/C_p = (PM_a / P_e) + ((1-(PM_a / P_e)) \times (PM_a / P_e)^p)$$

Onde:

PM_a: profundidade limite

P_e: profundidade equivalente

p: expoente do fator de profundidade

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

FATOR DE VÁRIAS FRENTES (c):

O fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP.

Isto posto, o imóvel em questão enquadra-se no “Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços”.

5.3 - PARCELA DA BENFEITORIA:

A classificação do imóvel avaliando, em função de seu padrão construtivo será baseada no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), o qual foi baseado no antigo estudo “Edificações – Valores de Venda”.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Desta forma, considerando o padrão de acabamento, o imóvel será classificado da seguinte forma:

Classe: Comercial
Grupo/Padrão: Escritório / Padrão Simples

A descrição para o padrão construtivo adotado e os coeficientes de cada classificação que consta do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" seguem abaixo:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico		Abaixo de **0,77**		
		1.1.2- Padrão Simples		0,78	**0,91**	1,04
		1.1.3- Padrão Médio		1,05	**1,30**	1,55
		1.1.4 -Padrão Superior		1,56	**1,58**	1,60
		1.1.5- Padrão Fino		1,61	**2,05**	2,51
		1.1.6 -Padrão Luxo		Acima de **2,52**		
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio		1,23	**1,37**	1,51
		1.2.2 -Padrão Superior		1,52	**1,84**	2,16
		1.2.3- Padrão Fino		Acima de **2,17**		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		Abaixo de **0,89**		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	**0,96**	1,02
			Com elevador	Abaixo de **1,26**		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de **1,03**		
			Com elevador	1,27	**1,51**	1,75
		1.3.4- Padrão Superior		1,76	**1,79**	1,82
		1.3.5- Padrão Fino		1,83	**2,32**	2,81
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de **2,82**		
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		Abaixo de **0,82**		
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	**0,92**	1,01
			Com elevador	Abaixo de **1,37**		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de **1,02**		
			Com elevador	1,38	**1,52**	1,66
		2.1.4- Padrão Superior		1,67	**1,69**	1,71
		2.1.5- Padrão Fino		Acima de **1,72**		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		Abaixo de **0,52**		
		2.2.2- Padrão Simples		0,53	**0,60**	0,67
		2.2.3- Padrão Médio		0,68	**1,23**	1,78
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de **1,79**		

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a estimativa do justo valor da parcela correspondente à benfeitoria, atribuiremos, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação - F_{oc} preconizado nas Normas Avaliatórias.

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:
R: coeficiente residual correspondente ao padrão
K: coeficiente de Ross/Heideck

Este método consiste basicamente na determinação da depreciação do imóvel em função da vida útil da construção e de seu estado de conservação.

Primeiramente, calcularemos o porcentual da vida útil (V%), que é obtido pela razão entre a idade e a vida útil da construção, ou seja:

$$V\% = x / V\ útil$$

Onde:
X: idade aparente da construção
V útil: vida útil estimada para a construção

De acordo com vistoria realizada "*in loco*", constatamos a idade aparente de 70 anos para o imóvel em questão.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

A seguir, apresentamos a tabela (*) onde constam a vida referencial e o valor residual das construções, em função do seu padrão construtivo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

(*) Fonte: Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Valores de venda", elaborado pela Câmara Técnica de Avaliações do IBAPE/SP

De acordo com a tabela acima apresentada, estima-se para o imóvel em estudo, uma vida referencial de 70 anos e um valor residual de 20%. Assim:

V% = 70 / 70

V% = 1,00 = 100%

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada, deve ser feito considerando os seguintes critérios:

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos Importantes
h) Entre reparos importantes e sem valores
i) Sem valor

De acordo com as condições atuais das edificações, o estado de conservação deve ser enquadrado como:

d) Entre regular e reparos simples

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao porcentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos interpolado na tabela *Hoss-Heidecke*:

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Interpolação de K:

K = 0,00

Assim, o porcentual de depreciação física será:

f_{oc} = 0,20 + 0,00 x (1 – 0,20)
f_{oc} = 0,20

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO:

Para a fixação do Valor Unitário Homogeneizado de Construção foi realizada uma pesquisa mercadológica da região, visando a obtenção de ofertas e transações de imóveis, comparáveis com o ora analisando, mobiliados e decorados.

A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em conformidade com os dispositivos contidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – do IBAPE/SP, obtidos preferencialmente na mesma região (Bairro) geoeconômica, e adjacente.

O padrão construtivo foi baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” pelo instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP).

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Para a homogeneização da depreciação pela idade e pelo estado de conservação do imóvel, que considera os aspectos físicos e funcionais, foi efetuada de acordo com os fatores de obsoletismo indicados através do critério de *Ross-Heidecke*, descrito anteriormente.

Efetuamos a análise do efeito isolado de cada fator de tratamento utilizado sobre o valor unitário de cada elemento coletado, calculando-se o coeficiente de variação, resultado da razão do desvio padrão pela média da amostra.

Após a análise da combinação dos diversos fatores, elegeu-se o modelo estatístico que melhor representou a pesquisa imobiliária realizada.

Serão descartados os elementos que, após a homogeneização, apresentarem valor unitário aquém da metade ou superior ao dobro do valor unitário médio calculado, por serem considerados discrepantes (*out-liers*), ou seja, não semelhantes ao avaliando.

Como tratamento estatístico, efetuou-se média saneada obtida a partir de uma média aritmética, não sendo excluído resultados discrepantes aos parâmetros.

O cálculo do intervalo de confiança da avaliação foi obtido através da *distribuição t-student*, bi-caudal para 80%, com o qual se apurou o Grau de Precisão III da Avaliação, conforme determina a NBR 14.653-2.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

5.4 – VALOR DA SALA Nº 417:

O valor do apartamento é dado pela expressão geral:

Va = Ac x Vuc

Onde:

Va = Valor do apartamento

Ac = Área construída do apartamento

Vuc = Valor Unitário Homogeneizado de Construção

Após pesquisas realizadas no mercado imobiliário, as quais se encontram anexados no presente trabalho, memória de cálculo e tratamento estatístico descrito acima, observa-se:

Vuc = R$ 5.288,55 por m²

Considerando a área de 20,49 m², temos:

Valor do imóvel:

V_i = 5.288,55 x 20,49

V_i = 108.336,04 ou em números redondos,

Vi = R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), válidos para agosto de 2025.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

6 - CONCLUSÃO:

Com base nas informações obtidas no local, de terceiros e nas diligências efetuadas, concluímos que a avaliação do escritório nº 417, localizado no 4º andar do Condomínio Edifício D. Pedro II, à Rua D. Pedro II, sob nºs. 54, 56, 58, 60 e 62, Centro, Município de Santos/SP, possui o seguinte valor:

Valor Total: R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), válidos para agosto de 2025.

7 - ENCERRAMENTO:

Encerramos o presente Laudo Pericial, elaborado pelo signatário, contendo 32 (trinta e duas) folhas deste papel e 03 (três) anexos, ambas impressas no anverso.

Santos, 28 de agosto de 2025.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código pq8LcXJh.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I:- Tabela de Dados Necessários ao Cálculo do Valor do Imóvel.

Anexo II:- Pesquisa de Valores - Homogeneização.

Anexo III:- Cálculo do Valor Unitário de Benfeitoria.

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

ANEXO I

Tabela de Dados Necessários ao Cálculo do Valor do Imóvel

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

LOGRADOURO:	DATA:
Rua D. Pedro II, nº 54, 56, 58, 60 e 62 - escritório nº 417	ago/2025
BAIRRO:	**MUNICÍPIO :**
Centro	Santos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Água	X
Esgoto	X
Luz	X
Iluminação Pública	X
Guias - Sarjetas	X
Pavimentação	X

DADOS DO IMÓVEL		
Fração: (m²)		Índice Local 1: 3.297,00
Testada Efetiva (m):		Índice Local 2: 2.780,00
Prof. Equivalente (m):		Índice Atualização: 1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	Fator de esquina:	1,10
Fator de Profundidade:	1,00	Fator de Melhoramentos:	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área: (m²)	20,49	Depreciação:	0,2000
Idade Aparente:	70,00	Classificação:	Padrão simples
Índice CSL-8:	2.106,13	Fator Classificação:	1,36

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

ANEXO II

Pesquisa de Valores - Homogeneização

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 1	
LOGRADOURO : Rua Amador Bueno, 181	**DATA:** ago/2025
FONTE DE INFORMAÇÃO: Duarte Prime Bookers - 3323-1641	**VALOR: R$** 130.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
ÁGUA	X
ESGOTO SANITÁRIO	X
LUZ	X
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X
GUIAS - SARJETAS	X
PAVIMENTAÇÃO	X

DADOS DO IMÓVEL	
Fração: (m²)	**Índice Local 1:** 1.911,00
Testada Efetiva (m):	**Índice Local 2:** 1.544,00
Prof. Equivalente (m):	**Índice Atualização:** 1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	**Fator de esquina:**	1,10
Fator de Profundidade:	1,00	**Fator de Melhoramentos:**	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m²)	24,00	**Depreciação:**	0,3560
Idade Aparente:	60,00	**Fator Classificação:**	1,36
Índice CSL-8:	2.106,13	**Valor homogeneizado:**	4,83

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 2	
LOGRADOURO : Praça da República, 62	**DATA:** ago/2025
FONTE DE INFORMAÇÃO: Spolar Imóveis: 2191-3030	**VALOR: R$** 200.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
ÁGUA	X
ESGOTO SANITÁRIO	X
LUZ	X
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X
GUIAS - SARJETAS	X
PAVIMENTAÇÃO	X

DADOS DO IMÓVEL	
Fração: (m²)	**Índice Local 1:** 1.408,00
Testada Efetiva (m):	**Índice Local 2:** 0,00
Prof. Equivalente (m):	**Índice Atualização:** 1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	**Fator de esquina:**	1,00
Fator de Profundidade:	1,00	**Fator de Melhoramentos:**	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m²)	31,00	**Depreciação:**	0,5436
Idade Aparente:	40,00	**Fator Classificação:**	1,40
Índice CSL-8:	2.106,13	**Valor homogeneizado:**	4,03

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 3	
LOGRADOURO :	**DATA:**
Rua D. Pedro II, 85	ago/2025
FONTE DE INFORMAÇÃO:	**VALOR: R$**
R3 Real Estate - 3233-1410	270.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
ÁGUA	X
ESGOTO SANITÁRIO	X
LUZ	X
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X
GUIAS - SARJETAS	X
PAVIMENTAÇÃO	X

DADOS DO IMÓVEL	
Fração: (m²)	**Índice Local 1:** 2.060,00
Testada Efetiva (m):	**Índice Local 2:** 0,00
Prof. Equivalente (m):	**Índice Atualização:** 1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	**Fator de esquina:**	1,00
Fator de Profundidade:	1,00	**Fator de Melhoramentos:**	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m²)	56,00	**Depreciação:**	0,3560
Idade Aparente:	60,00	**Fator Classificação:**	1,36
Índice CSL-8:	2.106,13	**Valor homogeneizado:**	4,73

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 4	
LOGRADOURO :	**DATA:**
Rua XV de Novembro, 26	ago/2025
FONTE DE INFORMAÇÃO:	**VALOR: R$**
Duarte Prime Bookers - 3323-1641	85.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
ÁGUA	X
ESGOTO SANITÁRIO	X
LUZ	X
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X
GUIAS - SARJETAS	X
PAVIMENTAÇÃO	X

DADOS DO IMÓVEL	
Fração: (m²)	**Índice Local 1:** 1.955,00
Testada Efetiva (m):	**Índice Local 2:** 1.596,00
Prof. Equivalente (m):	**Índice Atualização:** 1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	**Fator de esquina:**	1,10
Fator de Profundidade:	1,00	**Fator de Melhoramentos:**	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m²)	44,00	**Depreciação:**	0,2000
Idade Aparente:	70,00	**Fator Classificação:**	0,90
Índice CSL-8:	2.106,13	**Valor homogeneizado:**	4,63

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 5	
LOGRADOURO : Rua XV de Novembro, 26	**DATA:** ago/2025
FONTE DE INFORMAÇÃO: Gávea: 99198-8080	**VALOR: R$** 120.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
ÁGUA	X
ESGOTO SANITÁRIO	X
LUZ	X
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X
GUIAS - SARJETAS	X
PAVIMENTAÇÃO	X

DADOS DO IMÓVEL	
Fração: (m²)	**Índice Local 1:** 1.955,00
Testada Efetiva (m):	**Índice Local 2:** 1.596,00
Prof. Equivalente (m):	**Índice Atualização:** 1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	**Fator de esquina:**	1,10
Fator de Profundidade:	1,00	**Fator de Melhoramentos:**	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m²)	42,00	**Depreciação:**	0,2000
Idade Aparente:	70,00	**Fator Classificação:**	0,90
Índice CSL-8:	2.106,13	**Valor homogeneizado:**	6,85

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

PESQUISA DE VALORES
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

FICHA DE ANÁLISE Nº : 6	
LOGRADOURO : Rua Dr. Ademar Figueiredo Lira, 49	**DATA:** ago/2025
FONTE DE INFORMAÇÃO: R3 Real Estate - 3233-1410	**VALOR: R$** 260.000,00

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
ÁGUA	X
ESGOTO SANITÁRIO	X
LUZ	X
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X
GUIAS - SARJETAS	X
PAVIMENTAÇÃO	X

DADOS DO IMÓVEL	
Fração: (m²)	**Índice Local 1:** 1.170,00
Testada Efetiva (m):	**Índice Local 2:** 0,00
Prof. Equivalente (m):	**Índice Atualização:** 1,00

FATORES DE PONDERAÇÃO			
Fator de Testada:	1,00	**Fator de esquina:**	1,00
Fator de Profundidade:	1,00	**Fator de Melhoramentos:**	1,00

DADOS DA BENFEITORIA			
Área Útil: (m²)	57,00	**Depreciação:**	0,3872
Idade Aparente:	50,00	**Fator Classificação:**	1,40
Índice CSL-8:	2.106,13	**Valor homogeneizado:**	4,00

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

ANEXO III

Cálculo do Valor Unitário de Benfeitoria

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.

NIVALDO ONO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0601702371

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO
IMÓVEL: Rua D. Pedro II, nº 54, 56, 58, 60 e 62 - escritório nº 417

Pesquisa	Valor Unitário	F.O.	Transporte	Ponderados	Homogeneizado	
1	4,83	0,9	1,73	630,15	R$/m²	4.725,12
2	4,03	0,9	2,34	630,15	R$/m²	5.345,41
3	4,73	0,9	1,60	630,15	R$/m²	4.291,83
4	4,63	0,9	1,69	630,15	R$/m²	4.430,75
5	6,85	0,9	1,69	630,15	R$/m²	6.553,04
6	4,00	0,9	2,82	630,15	R$/m²	6.385,17
				TOTAL:	R$/m²	31.731,33

- Valor Unitário Médio = R$ / m²	5.288,55
- Limite Superior (+ 30%) = R$ / m²	6.875,12
- Limite Inferior (- 30%) = R$ / m²	3.701,99
- desvio Padrão:	985,03
- intervalo de confiança:	593,56
- amplitude: menor que 30%	22,45%

Grau III, precisão 80%

Cel: (13) 98123-2241 email: ono.niva@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO ONO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/09/2025 às 13:49 , sob o número WSTS25703873797
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026036-59.2022.8.26.0562 e código aZZhOsb4.