



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA  
CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

Processo nº.: 0002148-67.2025.8.26.0564

**Celli Telles Ribeiro Martins**, engenheira civil e avaliadora, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio, movida pelo **LOURDES DO NASCIMENTO MARTINS**, em face de **MARIA ROSA DO NASCIMENTO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, para atualização do Laudo conforme solicitado pela parte, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Nestes Termos  
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 08 de outubro de 2025.



Eng.<sup>a</sup> Celli Telles Ribeiro Martins  
CREA/SP n.º 5061497892  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP  
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

## Sumário

1.	INTRODUÇÃO .....	4
2.	LOCALIZAÇÃO .....	5
3.	DESCRIÇÃO DO BEM.....	7
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	7
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	20
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	21
6.1.	METODOLOGIA.....	21
7.	AVALIAÇÃO DO TERRENO .....	22
7.1.	VARIÁVEIS UTILIZADAS.....	22
7.2.	ANÁLISE DO VALOR DO TERRENO.....	23
7.3.	CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	26
7.3.1.	CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	26
8.	AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA .....	27
8.1.	VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO .....	28
8.2.	CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO.....	28
8.3.	CÁLCULO DO METRO QUADRADO DEPRECIADO.....	31
8.4.	CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS .....	31
9.	CONCLUSÃO.....	32
10.	QUESITOS DA AUTORA.....	33
11.	CONSIDERAÇÕES .....	34
12.	ENCERRAMENTO .....	36
ANEXO 1 – MATRÍCULA		
ANEXO 2 – IPTU		
ANEXO 3 – CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO		
ANEXO 4 – PESQUISA TERRENO		
ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO		

## 1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel localizado na Rua Estados Unidos n.º 29 – Bairro Taboão – São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP: 09668-090.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, válidos a partir de dezembro de 2017.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula do Imóvel: 43592 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – ANEXO 1, IPTU retirado dos autos ANEXO 2 e Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício 2025, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – ANEXO 3.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

A vistoria foi realizada na data de 28 de outubro de 2025 e foi recebida pela Sra. Maria Rosa do Nascimento.

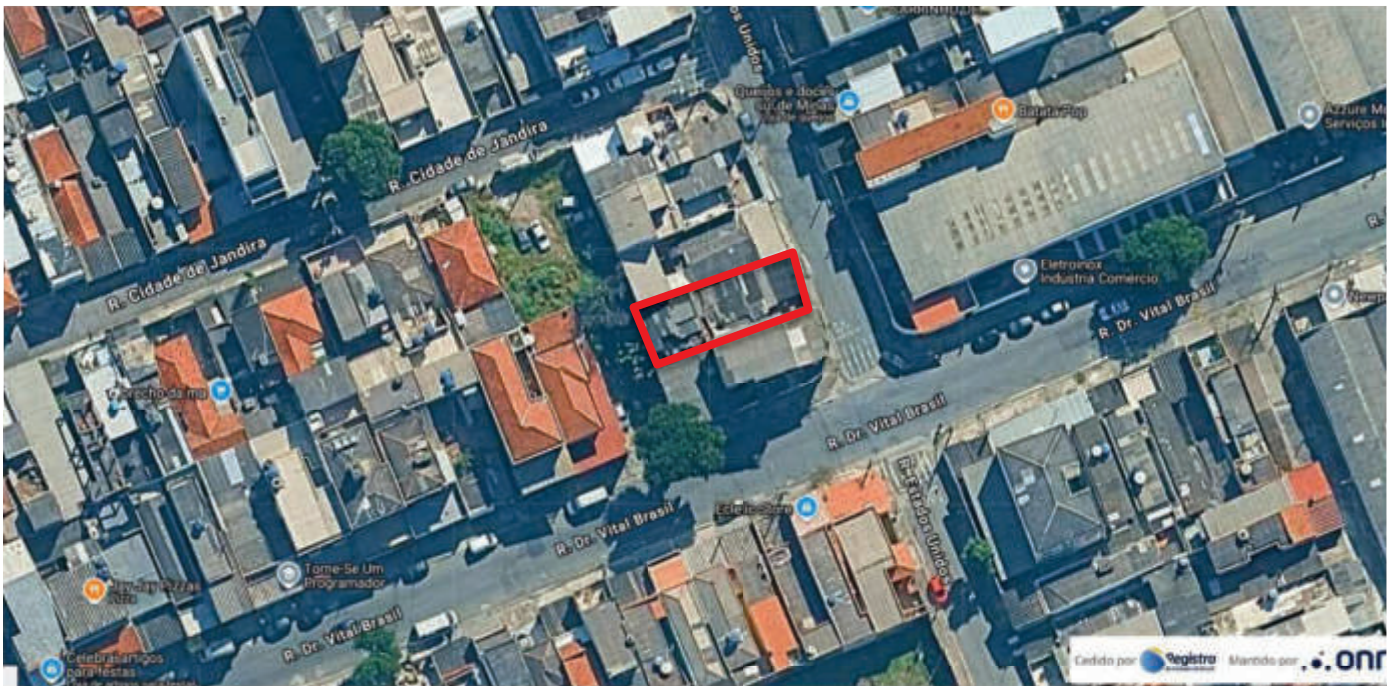


## 2. LOCALIZAÇÃO

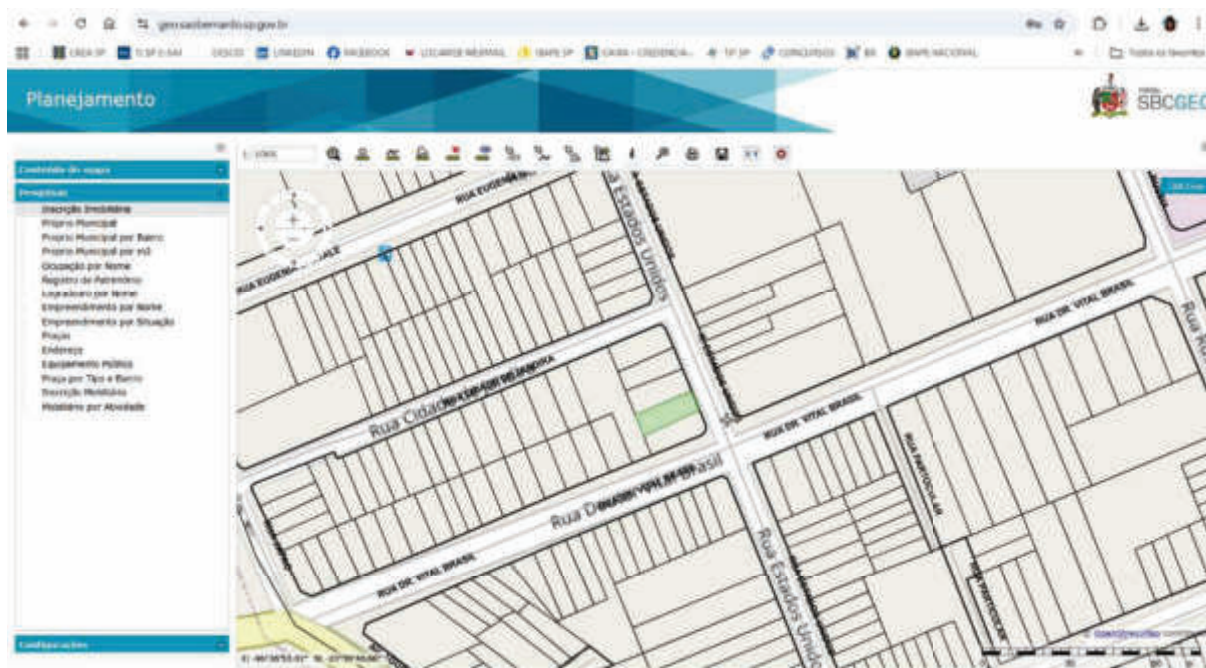
O imóvel encontra-se localizado Rua Estados Unidos n.º 29 – Bairro Taboão – São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP: 09668-090.

A característica da região é predominante é residencial unifamiliar, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 2,0 Km da Rodovia Anchieta e 11,5 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias etc.



Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte: Registradores)



Mapa 2 – Localização do Imóvel – (fonte: [www.geo.saobernardo.sp.gov.br](http://www.geo.saobernardo.sp.gov.br))

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HERBERT ERBE, inscrito no CPF nº 087.010.20025-8, sob o número 125.524, sob o número Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000148-87.2026.8.26.0564 e código D11f606K60.

### 3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um imóvel com diversas moradias, padrão proletário, em vários níveis / patamares.

O imóvel possui matrícula 43592 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo do apartamento nº 42 e Inscrição imobiliária 020.117.004.000 e podem ser observados no ANEXO 1 e ANEXO 2

Em vistoria foi verificado que o imóvel é composto por: 1 vaga de garagem, 1 depósito, 1 varanda coberta, 2 varandas descobertas, 1 banheiro externo para uso de 2 residências de 2 cômodos e áreas de serviços e 2 residências de 2 cômodos com banheiro e áreas de serviços.

De acordo com o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e a Certidão de Valor Mínimo Apurado, o imóvel possui área de terreno de 176,00 m<sup>2</sup> e área de construção de 210,02 m<sup>2</sup>, o que condiz com o que foi verificado na vistoria.

#### 3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando a vistoria foi realizada no 28 de outubro de 2025, e suas condições são apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



#### 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Estados Unidos – Vista 1 geral do acesso



Foto 2 – Rua Estados Unidos – Vista 2 geral do acesso



Foto 3 – Rua Estados Unidos n.º 29 – FACHADA

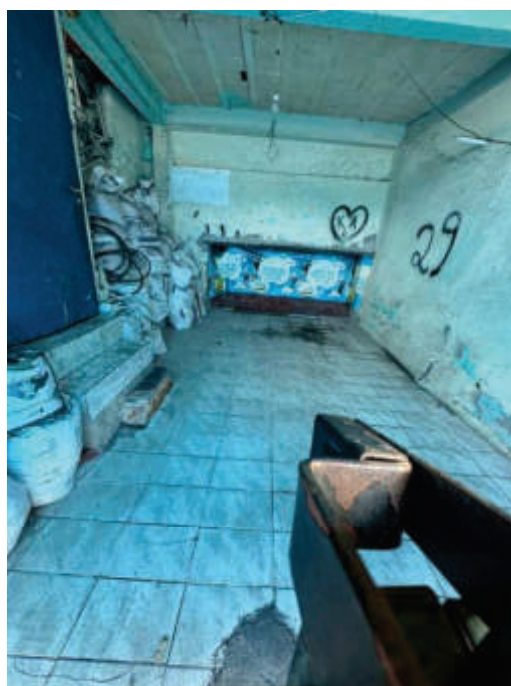


Foto 4 – Rua Estados Unidos n.º 29 – GARAGEM



Foto 5 – Rua Estados Unidos n.º 29 – DEPÓSITO



Foto 6 – Rua Estados Unidos n.º 29 – VARANDA COBERTA





Foto 9 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 1ª Residência – ÁREA DE SERVIÇO



Foto 10 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 1ª Residência – CÔMODO 1



Foto 11 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 1ª Residência – CÔMODO 2

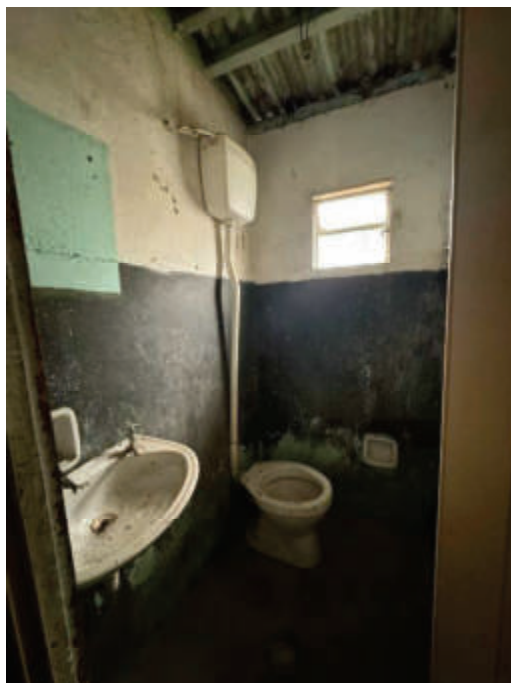


Foto 12 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 1ª Residência – BANHEIRO



Foto 13 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 2ª Residência – ÁREA DE SERVIÇO



Foto 14 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 2ª Residência – CÔMODO 1



Foto 15 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 2ª Residência – CÔMODO 2



Foto 16 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 2ª Residência – BANHEIRO



Foto 17 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 3ª Residência – ÁREA DE SERVIÇO



Foto 18 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 3ª Residência – CÔMODO 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HERBERT MARIANO de Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2025 às 15:54, sob o número WSB026700036288. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002148-87.2026.8.26.0564 e código 664854RU.



Foto 19 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 3ª Residência – CÔMODO 2



Foto 20 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 4ª Residência – ENTRADA



Foto 21 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 4ª Residência – CÔMODO 1



Foto 22 – Rua Estados Unidos n.º 29 – 4ª Residência – CÔMODO 2

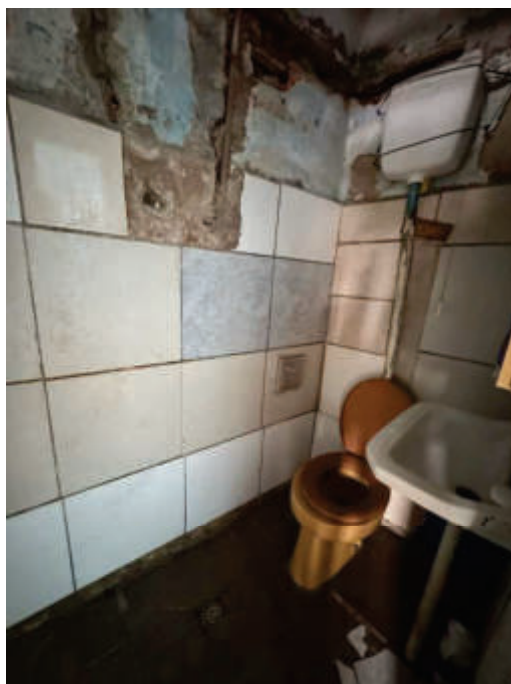


Foto 23 – Rua Estados Unidos n.º 29 – BANHEIRO que atende as 3ª e 4ª Residências

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HERBERT MARIANO, inscrito no Estado de São Paulo, CPF nº 08/010/20025, às 15:54, sob o número WSB026700036288. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002148-62.2026.8.26.0564 e código 04K6097R73.

## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário brasileiro registrou alta de 15,7% nas vendas de imóveis residenciais no primeiro trimestre de 2025, com 102.485 unidades comercializadas em 221 cidades, de acordo com dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). No mesmo período, foram lançadas 84.924 unidades - aumento de 15,1% em relação ao ano anterior. A CBIC destaca que o desempenho é significativo diante da alta dos juros e da tradicional desaceleração de início de ano.

A principal razão para o desempenho positivo no trimestre foi o programa Minha Casa, Minha Vida, responsável por 53% dos lançamentos e 47% das vendas no período. A atuação conjunta de estados e municípios, com subsídios adicionais, e condições de crédito mais acessíveis contribuíram diretamente para esse resultado. O presidente da CBIC, Renato Correia, aponta que o programa tem sido essencial para manter a atividade do setor, mesmo diante de um cenário econômico desafiador.

No acumulado dos últimos 12 meses, foram vendidas 418,1 mil unidades e lançadas 407,9 mil - crescimento de 22,5% em ambos os indicadores. Já a oferta final caiu 4,6%, totalizando 287.980 unidades disponíveis. A CBIC associa esse recuo à combinação entre aumento das vendas e menor volume de lançamentos fora dos programas habitacionais. A região Nordeste liderou o crescimento entre os estados, com aumento de 27,3% nas vendas, seguida pela região Norte, com alta de 16,5%. Para os próximos meses, a expectativa é de que os bons resultados se mantenham, especialmente com a consolidação da Faixa 4 do Minha Casa, Minha Vida, voltada a famílias com renda mensal de até R\$ 12 mil.

O desempenho confirma a relevância do setor para a economia brasileira e o papel estruturante da política habitacional na ampliação do acesso à moradia.



## 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Involutivo**, onde apurou-se o valor por metro quadrado do terreno pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e sem o valor das benfeitorias existentes.

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de setembro de 2025 que engloba imóveis (terrenos) similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 16 elementos e utilizados 12 elementos conforme ANEXO 4.

Quanto as benfeitorias, foram calculadas de acordo com o estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP"**, Atualização: 2017.

## 7. AVALIAÇÃO DO TERRO

### 7.1. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

**a) Fator Área Total:**

Variável quantitativa expressa em m<sup>2</sup>, que significa qual a área do terreno (metros quadrados). **Variável Utilizada.**

**b) Fator Distancia a Polo Valorizante:**

Variável quantitativa em Km distancia a polo valorizante da região. **Variável utilizada.**

**c) Fator Esquina:**

Variável dicotômica 1= esquina 0= meio de quadra. **Variável Não utilizada.**

**d) Fator Valor Unitário (Oferta):**

Variável quantitativa expressa o valor do m<sup>2</sup> do terreno (R\$/m<sup>2</sup>). **Variável Utilizada.**



## 7.2. ANÁLISE DO VALOR DO TERRENO

Para o Cálculo do Valor do terreno foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para o terreno avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do terreno pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço terreno, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 16 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 12 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR-14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação II e de Precisão III**.

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 5.



**Grau de Fundamentação:**

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	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	3
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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	3
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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

## 11. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matrícula do imóvel conforme ANEXO 1. No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referentes a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afetar o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da

especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HERBERT MARIANO, proferido em 08/01/2025 às 15:54, sob o número WSB026700736288. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002148-6Z.2026.8.26.0564 e código PK148938P10.

## 12. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 36 páginas a contar essa e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 08 de outubro de 2025.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins  
CREA/SP n.º 5061497892  
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP  
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

# ANEXO 1

## MATRÍCULA DO IMÓVEL

matrícula 43592

ficha -01-

S. B. C. 19 de dezembro de 1983

**Imóvel:-** O imóvel consistente em um prédio sob o nº. 29, com frente para a RUA "X", e, o respectivo terreno que é designado como lote nº 11 da quadra nº. 5 da Vila Santa Luzia, subdivisão dos lotes nºs. - 124, 123, 122, 121 e 120 e dos lotes 185-A, 185, 186, 187, 188 e 189, todos da mesma quadra, no Bairro Taboão, nesta cidade e comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Primeira Circunscrição Imobiliária, ficando distante 9,00 metros da esquina formada pela referida RUA "X" com a AVENIDA BRASIL, medindo 8,00 metros de frente para a mencionada RUA "X", por 22,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados e tendo nos fundos a mesma metragem de frente, encerrando a área de 176,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua "X" olha para o imóvel, com o lote nº. 12, do lado esquerdo com o lote nº. 10 e nos fundos com uma área livre. - Cadastro Imobiliário Municipal nº. 020.080.050.000. ....

**Proprietário:-** João Ciriaco do Nascimento, brasileiro, metalúrgico, filho de João Maria do Nascimento e de Maria Engracia Pereira, casado pelo regime da comunhão de bens, em 03 de setembro de 1949 com Efigenia Anacleta de Souza do Nascimento, brasileira, do lar, filha de Francisco Americo de Souza e de Maria Joaquina de Souza, residentes domiciliados à RUA "X", nº. 29, Taboão, nesta cidade. ....

**Registro anterior:-** Transcrição nº. 03.979 deste registro. ....

O Escrevente Autorizado (Artemio de Silva)

Emols.:- CR\$-560,00.- Guia nº. 236/83.- Recibo nº. 64.743-ser. "A". ....

**R. 01/43.592,** em 19 de dezembro de 1983. ....

Conforme Carta de Sentença, extraída e subscrita pelo Escrevente Habilitado do 1.º Ofício de Justiça de Diadema, neste Estado, Wilson Corrêa da Costa, aos 28 de dezembro de 1979, dos autos de Partilha Judicial (feito 2.982/78), requerida por João Ciriaco do Nascimento e Efigenia Anacleta de Souza do Nascimento, já qualificados acima, e, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Antonio Vilenilson Vilar Feitosa, MM. - Juiz de Direito da Primeira Vara da comarca de Diadema, neste Estado o imóvel objeto desta matrícula, com o valor de CR\$-136.078,82, ficou pertencendo em sua totalidade, exclusivamente para a conjugue separanda EFIGENIA ANACLETA DE SOUZA DO NASCIMENTO, já qualificada nesta matrícula. ....

O Escrevente Autorizado (Artemio de Silva)

Emols.:- CR\$-19.698,00.- Guia 236/83.- Recibo 64.743-Ser. "A". ....

**AV. 02/43.592,** em 19 de dezembro de 1983. ....

Conforme Carta de Sentença referida no R. 01 supra, e, certidão de casamento datada de 19 de julho de 1976, expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Diogo de Vasconcelos, comarca de Mariana, Estado de Minas Gerais, procedo a preen

(continua no verso)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CELI LELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2025 às 15:24, sob o número WSJ025703738289. Para conferir o original, acesse o site www.tjsp.br/arquivamento, digite o número do processo e o código de verificação.

matricula

43592

ficha

-01-

verso

(presen-)te a fim de ficar constando, que em face da separação do -  
casal João Ciríaco do Nascimento e Efigenia Anacleto de Souza do -  
Nascimento, a conjuga-separanda, voltou a assinar o seu nome de sol-  
teira, ou seja, EFIGENIA ANACLETO DE SOUZA, .....

O Escrevente Autorizado

(Antonio de Silva)

Emols.: -CR\$-770,00.-Guia 236/83.-Recibo 64.743-ser. "A".....

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

# ANEXO 2

## IPTU

CÓDIGO		DATA DE EMISSÃO	CÓDIGO	DENOMINAÇÃO	VALOR EM R\$
0100	03/12/2010	0100	IMPOSTO PREDIAL URBANO	168,96	
3010	176,00 M2	3010	TX. CONS. VIAS E LOGR.	12,72	
2911	46.469,26	2911	TAXA DE COLETA DE LIXO	129,72	
3000	210,02 M2	3000	TX. PREV/EXTINC. INCENDIOS	38,28	
TOTAL DO(S) LANÇAMENTO(S) EM DEZEMBRO DE 2010		TOTAL EM R\$		349,68	
OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTA CARNE		VENCTO 1ª PARCELA		24/01/2011	
A VISTA COM DESCONTO DE 5% SOBRE O TOTAL OU EM 12 PARCELA(S) SEM DESCONTO.		TOTAL DO(S) LANÇAMENTO(S) EM DEZEMBRO DE 2010		349,68	

CARNE SÃO DISTINTOS E INDEPENDENTES, PERMITIDA, PORTANTO, COBRANÇA EM SEPARADO.

**Santander**

**24/06/2011** LANÇAMENTO

PARCELA **06/12** 0104512

CRIÇÃO **060 4432386 9**

CRIÇÃO IMOBILIAR **020.117.004.000**

PERÍODO **2011** ANO BASE **2011**

VALOR DO DOCUMENTO **29,14**

MULTA

JUROS

CM

TOTAL

2000

GENIA ANACLETA DE SOUZA

P.M.S.B. Camp

Encargos Mec

Verso

8802184 109 213 040111C

29,14R CB05

**AMENEXXO 3**



**DESCID ENGENHARIA**  
Avaliações e Perícias

fls. 251

# CERTIDÕES



**CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2025**

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 020.117.004.000  
**ENDEREÇO:** RUA ESTADOS UNIDOS **NÚMERO:** 29  
**BLOCO:**  
**APARTAMENTO:**  
**COMPLEMENTO:**  
**LOTE:** 11  
**QUADRA:** P/5  
**ARRUAMENTO:** VILA SANTA LUZIA  
**ÁREA DE TERRENO:** 176,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA PROPORCIONAL:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 210,02 m<sup>2</sup>

<b>VALOR DO TERRENO :</b>	<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO :</b>	<b>VALOR TOTAL :</b>
R\$ 165.979,79	R\$ 171.661,07	R\$ 337.640,86

[TREZENTOS E TRINTA E SETE MIL, SEISCENTOS E QUARENTA REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 08/10/2025, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

**RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUEM SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.**

Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF-1 N.º. 002/2008 de 29 de Outubro de 2008.

EMITIDO NO DIA: 08/10/2025 ÀS 10:58:54

Chave de Segurança: 37VPC8HSS

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria da Fazenda

[www.sf.saobernardo.sp.gov.br](http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br)

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WASHINGTON TIBOMABLES JUSTIÇADOR ESTADUAL DE SÃO PAULO, protocolado em 08/10/2025 às 12:54, sob o número WBSBO26700736228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002148-87.2026.8.26.0564 e código 93833333.

# ANEXO 4

## AMOSTRA

Informante	Telefone do informante	Complemento	Endereço	Bairro	Valor total	Área total	Esquina	Distância ao polo valorizante	Valor unitário
Newcore	(11) 4580-4274	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua José Montinho	Taboão	R\$ 424.070,00	124,00	0	0,50	#####
Guaira Imóveis New Corporation	(11) 4126-7300	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Genebra	Taboão	R\$ 400.000,00	200,00	0	0,15	#####
Casari Imóveis	(11) 95213-2088	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Dr. Vital Brasil	Taboão	R\$ 450.000,00	117,00	0	0,50	#####
Guaira Imóveis New Corporation	(11) 4126-7300	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Síria, 446	Taboão	R\$ 490.000,00	250,00	0	0,45	#####
Pedro Mariano Imóveis E Administração Ltda - Epp	(11) 98887-6332	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Birmânia, 146	Taboão	R\$ 532.000,00	250,00	0	0,30	#####
Guaira Imóveis New Corporation	(11) 4126-7300	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Grã-Bretanha, 345	Taboão	R\$ 349.000,00	175,00	0	0,55	#####
Guaira Imóveis New Corporation	(11) 4126-7300	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua França, 259	Taboão	R\$ 650.000,00	250,00	0	0,50	#####
F&G Imóveis	(11) 99324-2993	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Presidente Prudente, 73	Taboão	R\$ 270.000,00	126,00	0	0,35	#####
Pedro Mariano Imóveis E Administração Ltda - Epp	(11) 98887-6332	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Índia, 262	Taboão	R\$ 510.000,00	250,00	0	0,45	#####
Casari Imóveis	(11) 95213-2088	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Tasuke Uematsu	Taboão	R\$ 380.000,00	140,00	0	0,35	#####
Casari Imóveis	(11) 95213-2088	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Avenida 31 de Março	Taboão	R\$ 450.000,00	142,00	0	-	#####
Auxiliadora Predial	(11) 97230-6535	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Boa Sorte, 125	Taboão	R\$ 480.000,00	80,00	0	0,26	#####
Guaira Imóveis New Corporation	(11) 4126-7300	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Isao Sato, S/N	Taboão	R\$ 550.000,00	240,00	0	0,55	#####
Vel Grego Assessoria Imobiliária E Serviços Administrativos Ltda	(11) 4361-1523	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Turquia	Taboão	R\$ 699.000,00	278,00	0	0,35	#####
Jacques Gassmann Imóveis	(11) 94076-0008	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Rua Dr. Francisco Silva Prado	Taboão	R\$ 1.200.000,00	400,00	0	0,40	#####
Grp Imóveis Ltda - Me	(11) 94477-4774	<a href="https://www.vi">https://www.vi</a>	Taboão, São Bernardo do Campo	Taboão	R\$ 514.000,00	198,00	0	0,50	#####

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Celli Telles Ribeiro Martins
Modelo:	Terreno - São Bernardo do Campo
Data do modelo:	quarta-feira, 8 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	12

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	117,00	250,00	133,00	194,67
Distancia ao polo valorizante	0,00	0,55	0,55	0,40
Valor unitário	1.960,00	3.846,15	1.886,15	2.542,00

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
------------------------	-------------

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Coefficiente de correlação:	0,7998218 / 0,8625311
Coefficiente de determinação:	0,6397149
Fisher - Snedecor:	7,99
Significância do modelo (%):	1,01

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	7,990
Não Explicada	0,000	9	0,000	
Total	0,000	11		

### 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário =  $+0,0006428539162 - 0,04017704544 / \text{Área total} - 1,987394231E-05 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

### 10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-3,99	0,32
Distancia ao polo valorizante	x	-0,20	84,72
Valor unitário	1/y	8,64	0,00

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,12	-0,80
Distancia ao polo valorizante	x2	-0,12	0,00	0,05
Valor unitário	y	-0,80	0,05	0,00

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,12	0,80
Distancia ao polo valorizante	x2	0,12	0,00	0,07
Valor unitário	y	0,80	0,07	0,00

### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00031600	0,00030900	0,00000700	2,2397%	0,124718	0,00381900
2	0,00050000	0,00043900	0,00006100	12,2025%	1,075193	0,23358400
3	0,00026000	0,00029000	-0,00003000	-11,3552%	-0,520277	0,11088900
4	0,00051000	0,00047300	0,00003700	7,2523%	0,652062	0,03275000
5	0,00047000	0,00047600	-0,00000600	-1,3319%	-0,110295	0,00129200
6	0,00050100	0,00040200	0,00009900	19,7621%	1,746286	0,22248300
7	0,00038500	0,00047200	-0,00008800	-22,7743%	-1,543617	0,21245500
9	0,00049000	0,00047300	0,00001700	3,4667%	0,299471	0,00690800
10	0,00036800	0,00034900	0,00002000	5,2934%	0,343673	0,00925800
11	0,00031600	0,00036000	-0,00004400	-14,0582%	-0,781760	0,80806500
13	0,00043600	0,00046500	-0,00002800	-6,4522%	-0,496167	0,02555000
16	0,00038500	0,00043000	-0,00004500	-11,6269%	-0,789288	0,03184100

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

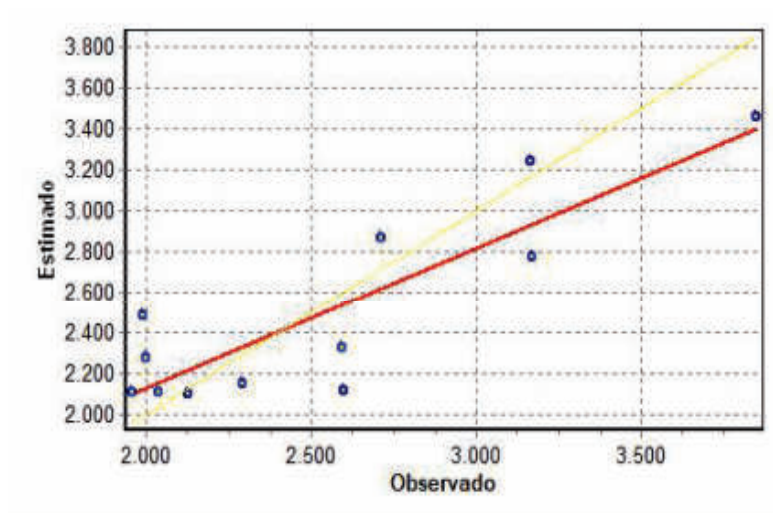
 14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
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	2
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	3
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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

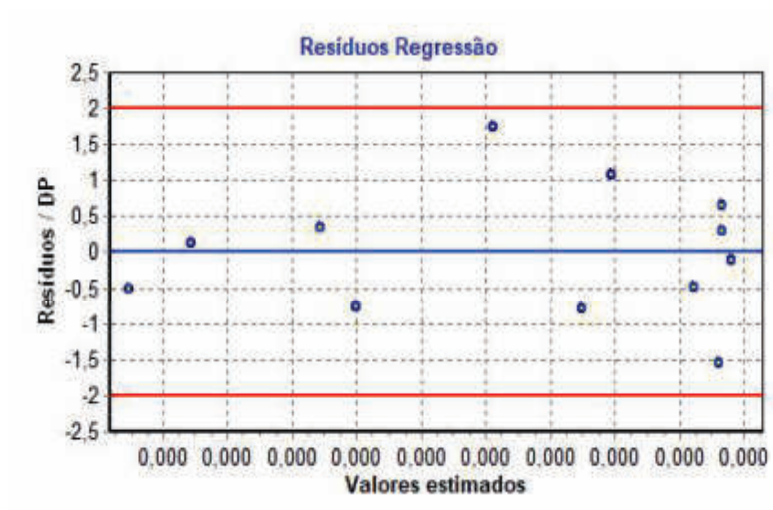
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

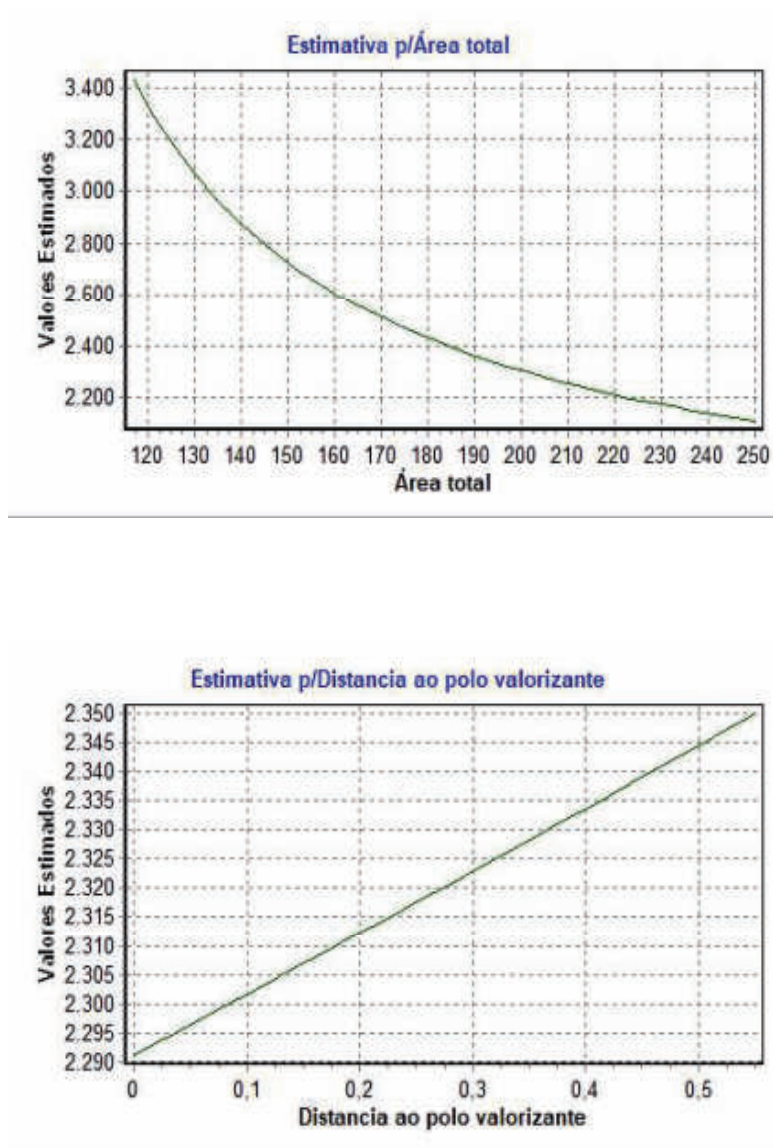


Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

				urce=ranking%2Crp	
7		Guaíra Imóveis New Corporation	(11) 4126-7300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-250m2-venda-RS65000-id-2748691219/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-250m2-venda-RS65000-id-2748691219/?source=ranking%2Crp</a>	Rua França, 259
8	*	F&G Imóveis	(11) 99324-2993	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-126m2-venda-RS27000-id-2830619245/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-126m2-venda-RS27000-id-2830619245/?source=ranking%2Crp</a>	Rua Presidente Prudente, 73
9		Pedro Mariano Imóveis E Administração Ltda - Epp	(11) 98887-6332	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-250m2-venda-RS51000-id-2800716437/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-250m2-venda-RS51000-id-2800716437/?source=ranking%2Crp</a>	Rua India, 262
10		Casari Imóveis	(11) 95213-2088	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-140m2-venda-RS38000-id-2822170952/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-140m2-venda-RS38000-id-2822170952/?source=ranking%2Crp</a>	Rua Tasuke Uematsu
11		Casari Imóveis	(11) 95213-2088	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-142m2-venda-RS45000-id-2822173427/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-142m2-venda-RS45000-id-2822173427/?source=ranking%2Crp</a>	Avenida 31 de Março
12	*	Auxiliadora Predial	(11) 97230-6535	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-80m2-venda-RS48000-id-2745058895/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-80m2-venda-RS48000-id-2745058895/?source=ranking%2Crp</a>	Rua Boa Sorte, 125
13		Guaíra Imóveis New Corporation	(11) 4126-7300	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-40m2-venda-RS55000-id-2770155722/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sa-o-bernardo-do-campo-40m2-venda-RS55000-id-2770155722/?source=ranking%2Crp</a>	Rua Isao Sato, S/N

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**

				rce=ranking%2Crp	
14	*	Vel Grego Assessoria Imobiliária E Serviços Administrativos Ltda	(11) 4361-1523	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-86m2-venda-RS699000-id-2725641749/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-86m2-venda-RS699000-id-2725641749/?source=ranking%2Crp</a>	Rua Turquia
15	*	Jacques Gassmann Imóveis	(11) 94076-0008	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-188m2-venda-RS1200000-id-283722231/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-188m2-venda-RS1200000-id-283722231/?source=ranking%2Crp</a>	Rua Dr. Francisco Silva Prado
16		Grp Imóveis Ltda - Me	(11) 94477-4774	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-198m2-venda-RS514000-id-2682178533/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-sao-bernardo-do-campo-198m2-venda-RS514000-id-2682178533/?source=ranking%2Crp</a>	Taboão, São Bernardo do Campo

ID	Desabilitado	Bairro
1		Taboão
2		Taboão
3		Taboão
4		Taboão
5		Taboão
6		Taboão
7		Taboão
8	*	Taboão
9		Taboão
10		Taboão
11		Taboão
12	*	Taboão
13		Taboão
14	*	Taboão
15	*	Taboão
16		Taboão

**Variáveis Numéricas:**

