

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

(PROCESSO 0014925-45.2025.8.26.0577).

IEDA MARIA VIEIRA, arquiteta, CAU A205458-2, MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, perita judicial, membro titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL**, requerida por **MARCOS ANTONIO PAREDES** contra **ANA MARIA SOARES FERREIRA**, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seu labor técnico, que se encontra consubstanciado no seguinte

L A U D O P E R I C I A L

SUMÁRIO

Abaixo é apresentado o sumário do presente trabalho, que elenca as atividades desenvolvidas para sua execução.

CAPÍTULO I - <u>PREÂMBULO</u>	03
CAPÍTULO II – <u>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL AVALIANDO</u>	04
CAPÍTULO III – <u>VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL EM TELA</u>	04
III.1 – <u>LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</u>	04
III.2 – <u>CARACTERÍSTICAS DO LOTE DE TERRENO</u>	05
III.3 – <u>CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DA EDIFICAÇÃO</u>	05
CAPÍTULO IV – <u>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA</u>	10
IV.1 – <u>PESQUISA DE MERCADO – VALOR DO TERRENO</u>	10
IV.2 – <u>FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS</u>	12
IV.3 – <u>CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS</u>	13
IV.4 – <u>AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO</u>	13
IV.5 – <u>CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO</u>	15
IV.6 – <u>AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO</u>	15
IV.7 – <u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u>	17
CAPÍTULO V - <u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	18
CAPÍTULO VI- <u>TERMO DE ENCERRAMENTO</u>	19

ANEXO:

ANEXO 1: Descrição das Amostras Utilizadas na Pesquisa de Mercado;

ANEXO 2: Especificação da Avaliação do Imóvel em tela, Conforme NBR 14.653-2/11.

I - PREÂMBULO

1. **INTERESSADO**: Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos.
2. **AÇÃO**: Cumprimento de sentença - Alienação Judicial.
3. **EXEQUENTE**: Marcos Antonio Paredes.
4. **EXECUTADA**: Ana Maria Soares Ferreira.
5. **INFORMAÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVO DA PERÍCIA**:

5.1 Às fls. 145, o Exmo. Juiz de Direito nomeia a signatária do presente laudo pericial: *"para avaliar o imóvel para posterior alienação em hasta pública"*.

5.2 A presente perícia tem como objetivo a **avaliação de imóvel**, objeto da **Matrícula nº 132.133 do 1º C.R.I. de São José dos Campos**, situado à **Rua Professor Francisco Galvão Freire**, nº 373 do Condomínio Altos da Serra I, localizado no Loteamento Urbanova II, no município de São José dos Campos – SP. Com área de terreno de **357,50 m²** e área construída registrada em matrícula de **199,45 m²**.

II – DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL AVALIANDO

A signatária efetuou detida análise aos documentos anexos aos presentes Autos e pertinentes aos objetivos do presente laudo.

Documentos	Fls
• Matrícula nº 132.133	Fls. 20/22
• Instrumento Particular De Cessão de Direitos	Fla. 24/32

III – VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL EM TELA

A vistoria no imóvel objeto da presente ação foi realizada por meio de registros fotográficos obtidos pela signatária, bem como análise dos documentos juntados aos Autos. Dessa forma, foi possível fazer as seguintes considerações acerca do imóvel avaliando.

III.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. O imóvel avaliando situa-se com frente à **Rua Professor Francisco Galvão Freire** do loteamento Urbanova II, no município de São José dos Campos – SP.
 - O imóvel avaliando dista aproximadamente **500 metros** do **Hospital GACC Vale do Paraíba**, situado na Av. Possidônio José de Freitas, nº 1200 do Loteamento Urbanova, em São José dos Campos – SP.

2. O **Loteamento Urbanova II** é dotado dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica e iluminação pública; rede abastecedora de água e coletora de esgotos; pavimentação asfáltica; serviço de entrega postal e coleta de lixo; transporte coletivo urbano.

III.2 – CARACTERÍSTICAS DO LOTE DE TERRENO

1. O lote de terreno localiza-se no Condomínio Altos da Serra I, sendo o Lote nº 02 da Quadra 114 do Loteamento denominado Urbanova II, frente à **Rua Professor Francisco Galvão Freire**, com numeração predial 373, conforme descrição em Matrícula nº 132.133 do 1º C.R.I. de São José dos Campos.

2. Vide abaixo, a descrição do perímetro do imóvel avaliando, conforme informado na matrícula:

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

	Distância (m)	Confrontantes
Frente	13,00	Rua UB-13 (atual Rua Professor Francisco Galvão Freire)
Lado Direito	43,45	Lote nº 03.
Lado Esquerdo	47,00	Lote nº 01.
Fundos	13,00	Lote nº 13.

Área: 357,50 m².

III.3 – CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DA EDIFICAÇÃO

1. Sobre o terreno descrito, há uma edificação residencial com 3 dormitórios (1 suíte), 3 banheiros, área gourmet, fogão a lenha e churrasqueira, além de garagem para 4 veículos.

- O imóvel recebe numeração predial nº 373, compreende uma área construída total de **199,45 m²** e habite-se emitido em 23 de fevereiro de 2001.

Vide na **figura 1** abaixo, a indicação da edificação assentada sobre o imóvel avaliando:

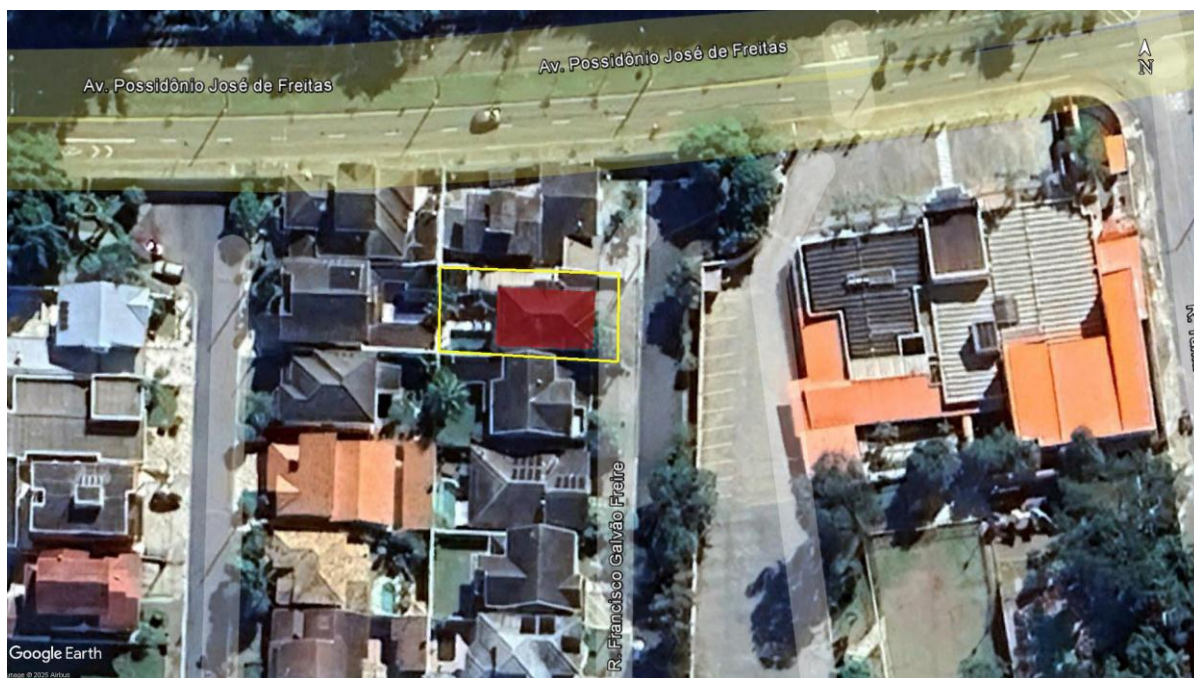


Figura 1. Indicação da edificação residencial sobre o lote do imóvel avaliando. Imagem do satélite QuickBird de maio ano de 2.025 (fonte: Google Earth).

- A **EDIFICAÇÃO** enquadra-se no **Padrão Construtivo Superior**. A idade **aparente** da edificação é de aproximadamente **10 anos de construção** e encontra-se em estado de conservação **"E"**, **precisando de reparos pontuais e superficiais**.
2. Vide abaixo fotografias do imóvel em tela, obtidas por meio do anúncio imobiliário da Nova Freitas Imóveis¹:

¹ Link para consulta: <https://www.novafreitas.com.br/comprar/Sao-Jose-dos-Campos/Casa/Sobrado-Condominio/Loteamento-Urbanova-II/15296>



Foto 1. Vista da fachada do imóvel, frente à Rua Professor Francisco Galvão Freire.



Foto 2. Vista da rua Rua Professor Francisco Galvão Freire pela sacada da suíte.



Foto 3. Vista da sala de estar e de jantar da residência.



Foto 4. Vista do lavabo, no piso térreo.



Foto 5. Vista da sala de estar no pavimento térreo da residência.



Foto 6. Vista da cozinha e da despensa.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

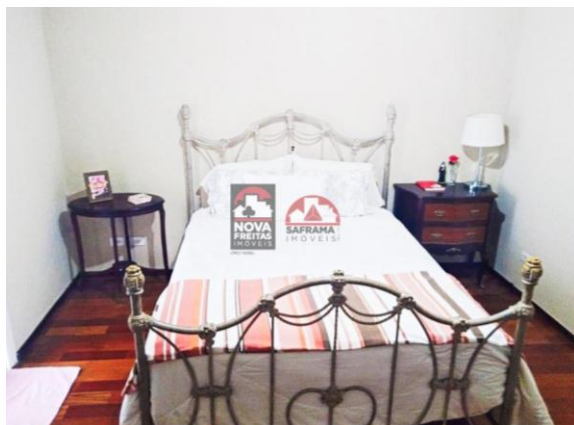


Foto 7. Vista da suíte, com sacada e closet.



Foto 8. Vista do closet que compõe a suíte.



Foto 9. Vista do banheiro da suíte do imóvel.

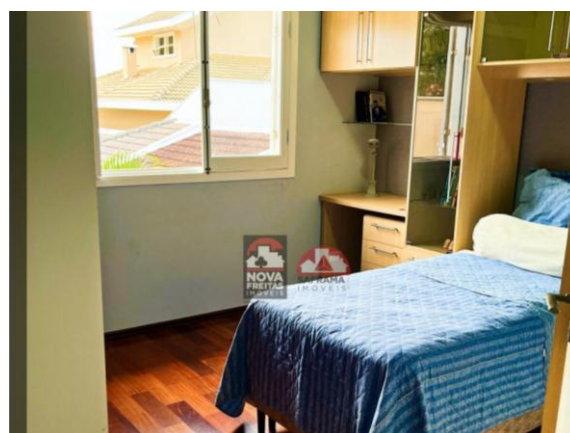


Foto 10. Vista de um dos três dormitórios da casa.



Foto 11. Vista do segundo dormitório do imóvel.

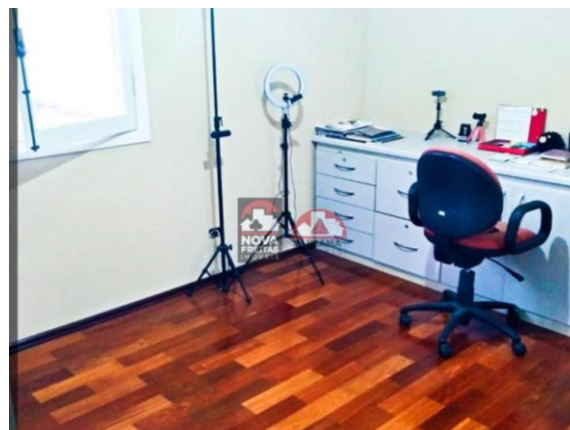


Foto 12. Vista do terceiro dormitório do imóvel, utilizado como escritório.



Foto 13. Vista do banheiro social no pavimento superior do imóvel.

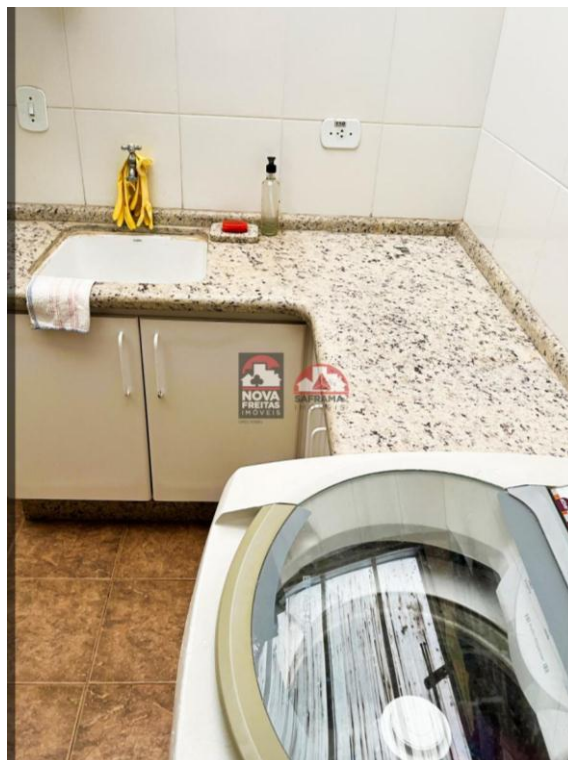


Foto 14. Vista da lavanderia, localizada no pavimento térreo da residência.



Foto 15. Vista da área externa do imóvel, com área gourmet, piscina e sala com lavabo.



Foto 16. Vista da piscina na área externa.



Foto 17. Vista da sala com lavabo, localizados na área externa da edificação residencial.

IV – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA

Para atender o objeto da presente perícia, que visa apurar o valor do imóvel em tela, a signatária utilizou-se dos procedimentos e metodologia abaixo descritos.

IV.1 – PESQUISA DE MERCADO - VALOR DO TERRENO

- 1.** A avaliação do imóvel em tela, foi feita definindo-se a priori, o valor de mercado de uma área de terreno com as características e situação semelhantes a do imóvel objeto da presente ação, e na mesma região geoeconômica.
- 2.** A signatária executou a pesquisa de mercado, junto ao setor imobiliário do município de São José dos Campos, obtendo uma amostragem constituída de **05 (cinco) amostras**, conforme preconiza a **Norma NBR 14.653-2/2.011, para avaliação de imóveis urbanos**.
- 3.** Vide abaixo a relação das amostras pesquisadas:

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: jeda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0014925-45.2025.8.26.0577 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Marcos Antonio Paredes. x Ana Maria Soares Ferreira.

AMOSTRA	LOCAL	FONTE	DATA	AREA TERRENO	VALOR DO IMÓVEL	PREÇO UNITÁRIO
Amostra 1	Lote de terreno situado no Condomínio Altos da Serra, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos – SP. <i>(oferta)</i>	Imobiliária: Grupo Kaza Telefone: (12) 3949-9000	04/2026	344,00	R\$ 780.000,00	R\$ 2.267,44
Amostra 2	Lote de terreno no Condomínio Altos da Serra II, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos – SP. <i>(oferta)</i>	Imobiliária: Oxi Imoveis Telefone: (12) 3322-0333	04/2026	360,00	R\$ 720.000,00	R\$ 2.000,00
Amostra 3	Lote situado no Condomínio Altos da Serra V, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos – SP. <i>(oferta)</i>	Imobiliária: Grupo Kaza Telefone: (12) 3949-9000	04/2026	467,00	R\$ 850.000,00	R\$ 1.820,13
Amostra 4	Lote situado no Condomínio Altos da Serra II, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos/ SP. <i>(oferta)</i>	Imobiliária: Urbanova Imoveis Prime Telefone: (12) 99770-8794	04/2026	489,00	R\$ 810.000,00	R\$ 1.656,44
Amostra 5	Terreno situado no Condomínio Altos da Serra V, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos – SP. <i>(oferta)</i>	Imobiliária: Grupo Intervale Telefone: (12) 3954-0030	04/2026	250,00	R\$ 650.000,00	R\$ 2.600,00

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

IV.2 – FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS

1. Os fatores de homogeneização são definidos no item B.5 da **NBR 14.653:2/11**, e para o presente caso, consideramos os **fatores oferta, área, transpisição e esquina (ou frentes múltiplas)**, fatores usualmente utilizados em publicações e trabalhos técnicos existentes.

1. FATOR OFERTA (F_f)

Define a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) e, deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Foi aplicado, portanto, o fator **0,9** (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

2. FATOR ÁREA (F_a)

Os valores unitários para áreas menores usualmente são mais elevados. No caso das amostras que possuam a mesma área do imóvel avaliando, não se aplica o fator, e considera-se o índice 1,0. Assim, temos os seguintes fatores de área:

- a) Quando a diferença de área entre o imóvel avaliando e as amostras pesquisadas é **inferior a 30 %** é aplicada a seguinte fórmula:

$$F_{a=} = \left[\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}$$

- b) Quando a diferença de área entre o imóvel avaliando e as amostras pesquisadas é **superior a 30 %** é aplicada a seguinte fórmula:

$$F_{a=} = \left[\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right]^{1/8}$$

IV.3 – CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS

1. Vide as características do imóvel avaliando, e as notas conferidas ao lote de terreno do imóvel avaliando.

Tabela – Notas do Imóvel Avaliando e das Amostras Pesquisadas

Amostras	Área (m²)	Fator Oferta (F_f)	Fator Área (F_a)
Imóvel Avaliando	357,50	-	-
Amostra 1	344,00	0,900	0,990
Amostra 2	360,00	0,900	1,002
Amostra 3	467,00	0,900	1,034
Amostra 4	489,00	0,900	1,040
Amostra 5	250,00	0,900	0,914

IV.4 – AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO

1. Abaixo segue tabela, com os fatores de homogeneização e o coeficiente de área, que devem ser multiplicados aos valores unitários das amostras pesquisadas, para cômputo do valor unitário médio para os imóveis avaliandos.

PROCESSO 0014925-45.2025.8.26.0577 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL
 Marcos Antonio Paredes. x Ana Maria Soares Ferreira.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA COMPARAÇÃO DOS VALORES

Amostras	Valor Total da Amostra	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Oferta (F _r)	Fator Área (F _a)	Fator Resultante (F _r)	Valor Homogenizado do Terreno /m ²
Amostra 1	R\$ 780.000,00	344,00	R\$ 2.267,44	0,900	0,990	0,990	R\$ 2.021,15
Amostra 2	R\$ 720.000,00	360,00	R\$ 2.000,00	0,900	1,002	1,002	R\$ 1.803,14
Amostra 3	R\$ 850.000,00	467,00	R\$ 1.820,13	0,900	1,034	1,034	R\$ 1.693,75
Amostra 4	R\$ 810.000,00	489,00	R\$ 1.656,44	0,900	1,040	1,040	R\$ 1.550,33
Amostra 5	R\$ 650.000,00	250,00	R\$ 2.600,00	0,900	0,914	0,914	R\$ 2.139,84
Soma							R\$ 9.208,21
Média/m²							R\$ 1.841,64
Limite inferior (-30%)							R\$ 1.289,15
Limite superior (+30%)							R\$ 2.394,13

Vide Anexo 1 - Estatísticas aplicadas aos métodos de pesquisa e especificação da avaliação conforme NBR 14.653-2/11.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

IV.5 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno que compõe a área avaliada é calculado através da seguinte fórmula:

$$V_t = S_t \times V_u$$

S _t – área do terreno (m ²)	V _u – valor unitário (R\$/m ²)	V _t – Valor total do terreno do imóvel
357,50	R\$ 1.841,64	R\$ 658.387,10

IV.6 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

1. Para proceder à avaliação da **EDIFICAÇÃO**, consideramos as normatizações feitas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através dos respectivos enquadramentos de padrão construtivo e estado de conservação dessas edificações.
2. A avaliação e a determinação dos valores unitários basearam-se no valor de **R_{8N}**, descrito na tabela de Custo Unitário Básico de Edificações, fornecido pelo SINDUSCON/SP, disponível no site da piniweb, o valor de R_{8N} para o **mês de março** é de **R\$ 2.131,91/m²**.
3. A edificação que assenta-se sobre o terreno foi classificada com o padrão construtivo descrito abaixo, possuindo, conseqüentemente, o seguinte valor de venda:

Edificação	Padrão Construtivo
Edificação (2,356 x R8-N)	Casa Padrão Superior Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos.

PROCESSO 0014925-45.2025.8.26.0577 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Marcos Antonio Paredes. x Ana Maria Soares Ferreira.

Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

4. Para a edificação avalianda, foram considerados os seguintes valores de venda:

EDIFICAÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	VALOR DE VENDA	VALOR / m ²
Edificação Residencial Principal e Externa	Casa Padrão Superior	2,356 x R 8 – N	R\$ 5.022,78
		2,356 x R\$ 2.131,91	

5. A depreciação aplicada baseia-se no método de **"Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação"**, apresentado no Trabalho **"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"** (versão 2.019), do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

a) Tal método é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e de acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

- O **FOC** ... fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação é calculado da seguinte forma:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

R... coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal e obtido na tabela 1 do trabalho do IBAPE.

K... Coeficiente Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do mesmo trabalho.

b) Com base nas características da edificação avalianda, foi determinado o seguinte Foc:

EDIFICAÇÃO	IDADE APARENTE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FOC
Edificação Residencial	10 anos	E – Necessitando de reparos simples	0,9176

"E" - Edificação pode ser recuperada com reparos pontuais, como fissuras superficiais e pintura interna e externa.

6. O valor da edificação é calculado multiplicando-se o valor unitário determinado para a mesma, pela sua área e pelo respectivo coeficiente de depreciação (em função de sua idade e estado de conservação), conforme demonstrado na tabela abaixo:

Edificação	Área (m ²)	Valor Unitário	Kd – coeficiente de depreciação	Valor total da edificação
Edificação Residencial	199,45 m ²	R\$ 5.022,78	0,80288	R\$ 804.319,94
VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO (arredondado)				R\$ 804.320,00

IV.7 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total apurado para o imóvel em tela é a somatória do valor calculado para o terreno e edificação, como abaixo demonstrado:

$$V_i = V_t + V_e$$

Onde:

V_i = valor total do imóvel (que está sendo calculado)

V_t = valor do terreno

V_e = valor das edificações

Vide tabela abaixo:

V _t – valor do terreno	V _e – valor da edificação	V _i – Valor total do imóvel
R\$ 658.387,10	R\$ 804.320,00	R\$ 1.462.707,10

R\$ 1.462.710,00

(um milhão quatrocentos e sessenta e dois reais setecentos e dez reais)

Valor arredondado para o presente mês de abril de 2.026.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da elaboração do presente laudo, que contou com análise aos documentos fornecidos aos autos, pesquisa de mercado e composição da avaliação propriamente dita, foi possível apurar o respectivo valor de mercado para o imóvel, para o presente **mês de abril de 2.026.**

1. Os valores apurados são demonstrados abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (abril/2.026)
<p>Imóvel da Matrícula nº 132.133, situado à Rua Professor Francisco Galvão Freire, nº 373, do Condomínio Altos da Serra I no Loteamento Urbanova, do município de São José dos Campos, São Paulo.</p> <p>Área de terreno: 357,50 m² Área construída: 199,45 m²</p>	<p style="text-align: center;">R\$ 1.462.710,00</p> <p style="text-align: center;"><u>(um milhão quatrocentos e sessenta e dois reais setecentos e dez reais)</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Valor arredondado para o presente mês de abril de 2.026.</i></p>

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo pericial, digitado em **19 (dezenove)** laudas digitais, sendo esta última datada e assinada.

Contém, ainda, **2 (dois)** anexos, a saber:

ANEXO 1: Descrição das Amostras Utilizadas na Pesquisa de Mercado;

ANEXO 2: Especificação da Avaliação do Imóvel em tela, Conforme NBR 14.653-

2/11.

São José dos Campos, 2 de abril de 2.026.



Arqª IEDA MARIA VIEIRA

Perita Judicial Responsável – CAU nº A205458-2.

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Especialista em Estruturas Ambientais Urbanas pela FAU-USP

Membro Titular do IBAPE nº 932

IMV Consult

Consultoria Imobiliária - Ambiental - Avaliações - Perícias

www.imvconsult.com.br

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

ANEXO 1: DESCRIÇÃO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS NA PESQUISA DE MERCADO;

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0014925-45.2025.8.26.0577 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Marcos Antonio Paredes. x Ana Maria Soares Ferreira.

Amostra 1

Local: Lote de terreno situado no Condomínio Altos da Serra, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos/ SP.

Área do Terreno: 344 m²

Oferta: R\$ 780.000,00

Valor unitário: R\$ 2.267,44 /m²**Fotografia da Amostra:****Fonte de informação:**

Grupo Kaza - 77051

Contato: (12) 3949-9000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-altos-da-serra-i-bairros-sao-jose-dos-campos-344m2-venda-RS748000-id-2816402537/>

Amostra 2

Local: Lote de terreno no Condomínio Altos da Serra II, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos – SP.

Área do Terreno: 360,00 m²

Oferta: R\$ 720.000,00

Valor unitário: R\$ 2.000,00 /m²**Fotografia da Amostra:****Fonte de informação:**

Oxi Imoveis - TE1274

Contato: (12) 3322-0333

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/otimo-terreno-no-altos-da-serra-urbanova-1485505093?lis=listing_1100

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente**ARQ. IEDA MARIA VIEIRA****MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE****Membro Titular do IBAPE**

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

Amostra 3

Local: Lote situado no Condomínio Altos da Serra V, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos – SP.

Área do Terreno: 467,00 m²

Oferta: R\$ 850.000,00

Valor unitário: R\$ 1.820,13 /m²

Fotografia da Amostra:



Fonte de informação:

Grupo Kaza - 77051

Contato: (12) 3949-9000

https://grupokaza.com.br/imoveis/em-sao-jose-dos-campos?busca_free=12211

Amostra 4

Local: Lote situado no Condomínio Altos da Serra II, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos/ SP.

Área do Terreno: 489,00 m²

Oferta: R\$ 810.000,00

Valor unitário: R\$ 1.656,44 /m²

Fotografia da Amostra:



Fonte de informação:

TE0292 - Urbanova Imoveis Prime

Telefone: (12) 99770-8794

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-no-condominio-altos-da-serra-2-urbanova-sao-jose-dos-campos-sp-1402448354?lis=listing_1100

Amostra 5

Local: Terreno situado no Condomínio Altos da Serra V, no Loteamento Urbanova, São José dos Campos – SP.

Área do Terreno: 250,00 m²

Oferta: R\$ 650.000,00

Valor unitário: R\$ 2.600,00 /m²

Fotografia da Amostra:



Fonte de informação:

TE01994 - Grupo Intervale

Telefone: (12) 3954-0030

https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-condomino-altos-da-serra-v-urbanova-sao-jose-dos-campos-1379002081?lis=listing_1100

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

**ANEXO 2: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO
IMÓVEL EM TELA, CONFORME NBR 14.653-2/11.**

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

AN2.1 - ESTATÍSTICA APLICADA AO MÉTODO DE PESQUISA

1. Vide abaixo o resumo da análise estatística da presente avaliação:

Tratamento Matemático Estatístico	
Número de amostras	5
Grau de liberdade	4
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	R\$ 2.139,84
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	R\$ 1.550,33
Amplitude total (R\$/m ²)	R\$ 589,52
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 1.841,64
Mediana	R\$ 1.803,14
Desvio médio	R\$ 191,08
Desvio padrão	R\$ 239,46
Coefficiente variação (%)	13,00
Variância	57.341,92
Saneamento das amostras	
Superior	1,25
Inferior	1,22
d/s crítico (tabelado)	1,65
Intervalo de Confiança - Distribuição "t" de Student	
Nível de confiança = 80%	
Limite superior (R\$/m ²)	R\$ 2.024,83
Limite inferior (R\$/m ²)	R\$ 1.658,45
Amplitude do intervalo de confiança (R\$/m ²)	R\$ 366,38
Amplitude do intervalo de confiança (%)	19,8940
Grau de Precisão NBR 14.653:2/2011 (%)	
3	
Campo de Arbítrio	
Limite de arbítrio inferior	R\$ 1.565,40
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 1.841,64
Limite de arbítrio superior	R\$ 2.117,89

PROCESSO 0014925-45.2025.8.26.0577 – AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL

Marcos Antonio Paredes. x Ana Maria Soares Ferreira.

2. Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

3. O **SANEAMENTO DAS AMOSTRAS** utilizado foi feito a partir da **verificação da pertinência do rol pelo critério do intervalo de ±30%**, que consiste da iterativa exclusão dos valores alheios ao intervalo de “±30%” em torno da média amostral (critério definido no item 10.6.7 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011). Vide:

Limite inferior (- 30%)	R\$ 1.289,15
Limite superior (+ 30%)	R\$ 2.394,13
Média aritmética (R\$/m²)	R\$ 1.841,64

Como demonstrado na tabela do Capítulo IV.4, a amostragem encontra-se dentro do intervalo de ±30% em torno da média.

4. O **INTERVALO DE CONFIANÇA** é definido pelo modelo:

$$X_{min}^{max} = \bar{X} \pm t_c \cdot \frac{S}{\sqrt{n - 1}}$$

Onde:

t_c = valores para distribuição “t” STUDENT, com **n (05) amostras, n-1 (04)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,65.

\bar{X} = Média

S = Desvio Padrão

Substituindo no modelo, e efetuando o cálculo, temos:

Limite Superior	R\$ 2.024,83
Limite inferior	R\$ 1.658,45
Amplitude do Intervalo de Confiança	R\$ 366,38

Para calcular o grau de precisão da presente avaliação, temos:

$$\frac{\text{Intervalo de Confiança}}{\text{Média}} \cdot 100 = \frac{366,38}{1.841,64} \cdot 100 = 19,8940\%$$

O resultado está ≤ 30%, portando atendendo o Grau de Precisão III, conforme NBR 14.653-2:2011.

AN2.2 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. A norma especifica o grau de fundamentação e o grau de precisão, da avaliação, que estão relacionados ao próprio mercado, e às informações que dele possam ser obtidas.
2. Conforme a NBR 14.653/11, parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, o grau de fundamentação e o grau de precisão, são especificados conforme o método utilizado para avaliação. No caso em tela, para apurar o valor do metro quadrado do lote paradigma foi utilizado o Método Comparativo Direto com tratamento por fatores.
3. Vide abaixo a transcrição dos trechos e tabelas da NBR14.653:2/11, que definem o grau de fundamentação e precisão, conforme os métodos utilizados.
4. O grau de fundamentação, no caso de utilização do tratamento por fatores, é indicado na Tabela 3, é definido através da soma dos pontos relacionados às informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 4, do item 9.2.2.2 da NBR 14.653-2/11.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todos os fatores analisados.	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critério:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação (no caso de utilização de tratamento por fatores)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

5. O grau de precisão, no caso de utilização do tratamento por fatores, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente da amplitude do intervalo de confiança.

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

- No caso de utilização de tratamento por fatores, a presente avaliação, atende o Grau II de Fundamentação, e Grau III de Precisão.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
6ª VARA CÍVEL

DECISÃO

Processo nº: **0014925-45.2025.8.26.0577**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Marcos Antonio Paredes**
 Executado: **Ana Maria Soares Ferreira**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **GABRIEL ARAÚJO GONZALEZ**

Vistos

Ante a concordância das partes, homologo o laudo pericial juntado, e o valor do bem a ser alienado em R\$ 1.462.710,00, avaliado em abril/2026.

1. A alienação por leilão judicial deverá observar o procedimento estabelecido nos arts. 881 a 903 do Código de Processo Civil.
2. Considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais e, especificamente, o pagamento de credores de títulos executivos, conveniente a aplicação do procedimento de "ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA" do(s) bem(ns) penhorado(s). Não haverá leilão presencial, pois é subsidiário em relação ao eletrônico, por força do artigo 882 do CPC.
3. O ato observará o disposto no Provimento CSM nº 1625/2009, naquilo em que não ficar modificado ou explicitado pela presente decisão. Este instrumento emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do fórum. Isto porque, através do uso da rede mundial de computadores, é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo processo de alienação judicial. Além da agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a "alienação judicial eletrônica" promoverá a redução das custas processuais, pois, conforme regulamentação aditada pelo E. Conselho Superior de Magistratura (CSM nº 1625/2009), todos os custos referentes à alienação judicial eletrônica (como verificação do bem oferecido à venda, eventual dívida pendente perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, intimação do credor, do devedor, do credor hipotecário e da Municipalidade ou Estado em caso de dívida pendente) correrão e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
6ª VARA CÍVEL

serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor abaixo nomeado.

4. Até cinco dias antes da realização do pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor (e não no fórum) o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito - notadamente para os fins ligados ao leilão eletrônico.
5. A contra-prestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).
6. Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado trazer o auto respectivo, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações, conforme acima já salientado), demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica.
7. Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (CPC, art. 876), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.
8. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.
9. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento e art. 895, §§ 4º e 5º do CPC.
10. Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento). Deverá o leiloeira designado adotar as providências para a ampla divulgação da alienação, na forma do art. 887 do CPC. Será realizado PREGÃO EM DATA ÚNICA e não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (atualizada pelos índices



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
6ª VARA CÍVEL

adotados pelo TJSP, desde o laudo), na forma do artigo 12 e 13 do Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 891, par. ún. do CPC.

11. Por fim, observando o Comunicado CG nº 926/2009, que traz a listagem das entidades credenciadas pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar nestes autos o sistema **Mais Leilão – Frederico Alberto Severino Frazão**, que deverá ser contatado via e-mail (contato@maisleilão.com.br) para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos, cumprindo sua incumbência na forma do art. 884 do CPC.
12. Certifique a serventia quanto ao bem a ser leiloado, bem como quanto à data e valor da sua avaliação e encaminhe-se pelo correio eletrônico à empresa designada para as providências necessárias. A empresa designada para a realização do leilão eletrônico deverá elaborar o edital e submeter a este Juízo para apreciação, antes da publicação no site eletrônico e com prazo de 60 (sessenta) dias da data do início do leilão, a fim de possibilitar tempo hábil para cumprimento de eventuais diligências necessárias.
13. Intime-se o Executado da designação da empresa, na pessoa de seu advogado regularmente constituído nos autos, devendo ambas as partes acompanhar o leilão eletrônico através do site da empresa designada, cientificando-se da alienação judicial todas as pessoas elencadas no art. 889 do CPC.

Cumpra-se e Int.

São José dos Campos, 30 de abril de 2026.