

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 1025669-10.2014.8.26.0564

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SÃO BERNARDO
DO CAMPO - SP.**

LUIS FERNANDO TINOCO, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia sob o n.º 506.056.459-7, Perito devidamente habilitado no referido órgão e nesse ofício conforme os Provimentos CSM 2427/2017, nomeado conforme autos do **Processo n.º 1025669-10.2014.8.26.0564**, em que são partes:

Banco do Brasil S/A

Exequente

Wilian Botelho Lima e outros

Executado

Tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

ÍNDICE:

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1 Localização

3.2 Foto aérea

3.3 Ilustrações fotográficas externas

3.4 Relevo e uso do solo

3.5 Serviços Urbanos

3.6 Melhoramentos Públicos

3.7 Circunvizinhança

3.8 Características do imóvel

4. AVALIAÇÃO

4.1 Critérios adotados

4.2 Determinação do Valor Unitário Médio (Vu)

4.3 Valor do imóvel

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 3 - DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (Vu)

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Vinte e Cinco de Dezembro, 139 - Canhema,
Diadema - SP, 09941-370.

Data base: Dezembro de 2025

Valor para venda: $V_I = R\$ 405.000,00$
(Quatrocentos e cinco mil reais)

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 1025669-10.2014.8.26.0564

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em atenção aos despachos de fls. 516, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor de venda para o imóvel localizado no Município de Diadema - SP, tendo em vista a ação de execução que o exequente, Banco do Brasil S.A., move em face do Sr. Wilian Botelho Lima e outros.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel objeto descrito na matrícula nº 31.654, do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema – SP inscrição municipal: 012.024.004, constante à fl. 201/206 dos autos o qual descreve o imóvel a ser avaliado:

COMARCA DE DIADEMA - ESTADO DE SÃO PAULO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA **31654** FOLHA **01** LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL
O OFICIAL: *J. Antônio Jari*

DATA: 12.10.1989

IMÓVEL: Um terreno situado neste distrito, município e comarca, consistente do lote quatro-A (04-A) do desmembramento do lote quatro (04), - da quadra Pl, do Jardim Canhema, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Vinte e Cinco de Dezembro, igual dimensão nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de -/ 125,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote quatro-B (04-B) do mesmo desmembramento no lado esquerdo com o lote cinco (5), e nos fundos com o lote 29.

PROPRIETÁRIOS: EDENIZ VAZ DE LIMA, RG.nº 4.760.361-SSP/SP, sua mulher-MARIA ROSA PEREIRA DE LIMA, RG.nº 17.058.463-SSP/SP, inscritos no CPF-sob nº 480.303.928-25, e ANTONIO BATISTA DA SILVA, RG.nº 3.713.036-SSP/SP e sua mulher NEIDE RIBEIRO DA SILVA, RG.nº 16.500.495-SSP/SP, inscritos no CPF sob nº 401.178.558-13, todos brasileiros, eles industri-ários, elas do lar, casados no regime da comunhão de bens, antes da -/ Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Vinte e Cinco de Dezembro, nº 54.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 na matrícula nº 2.993 deste Registro. Matrícula aberta em virtude de desmembramento.

AV.02 - Em 01 de julho de 2019.

Ref. prenotação nº 164.326, de 26 de junho de 2019.

Averba-se, nos termos do Formal de Partilha expedido em 24 de março de 2006, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos nº 161.01.2004.019679-6, Ordem nº 2295/2004, que a coproprietária MARIA ROSA PEREIRA DE LIMA é inscrita no CPF(MF) nº 178.555.568-50, conforme Consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Continua no verso

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 1025669-10.2014.8.26.0564

Ref. prenotação n.º 164.326, de 26 de junho de 2019.

PARTILHA: Do Formal de Partilha mencionado na AV.02 supra, extraído dos autos n.º 161.01.2004.019679-6, Ordem n.º 2295/2004, do inventário dos bens deixados pelo falecimento do coproprietário EDENIZ VAZ DE LIMA, qualificado, ocorrido em 14 de setembro de 2004, consta que, por sentença proferida em 20 de fevereiro de 2006, com trânsito em julgado na mesma data, o imóvel, avaliado em R\$ 27.717,45 (vinte e sete mil setecentos e dezessete reais e quarenta e cinco centavos), foi **PARTILHADO** na proporção de metade ideal à viúva-meeira **MARIA ROSA PEREIRA DE LIMA**, qualificada, e de 1/8 do imóvel a cada um dos herdeiros filhos **EDENILSON VAZ DE LIMA**, RG n.º 16.500.027-2-SSP/SP, CPF(MF) n.º 080.259.268-69, divorciado, vendedor, **EUTEMIR APARECIDO VAZ DE LIMA**, RG n.º 16.500.111-SSP/SP, CPF(MF) n.º 099.813.678-69, representante, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **AUDREY MILA DELIACOLI VAZ DE LIMA**, RG n.º 23.366.195-SSP/SP, CPF(MF) n.º 142.241.138-99, estilista, **ELIANA VAZ SOMOGYI**, RG n.º 22.205.118-8-SSP/SP, CPF(MF) n.º 178.555.598-76, assistente administrativo, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **REGINALDO DE MIRANDA SOMOGYI**, RG n.º 25.657.802-3-SSP/SP, CPF(MF) n.º 156.801.218-75, vendedor, e **LUCIANA VAZ BOTELHO LIMA**, RG n.º 26.750.862-1-SSP/SP, CPF(MF) n.º 178.028.138-24, assistente administrativo, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **WILIAN BOTELHO LIMA**, RG n.º 24.865.552-8-SSP/SP, CPF(MF) n.º 261.507.598-57, assistente de vendas, todos brasileiros, residentes e domiciliados na **Rua Vinte e Cinco de Dezembro, n.º 139, Jardim Canhema** nesta cidade. Valor

Continua na ficha 02

(*) As matrículas da cidade de Diadema não fornecem a inscrição municipal do imóvel ou seu endereço completo, indicando apenas lotes e quadras e, portanto o endereço considerado foi obtido na matrícula acima e conformado em diversas outras pesquisas efetuadas, incluindo a Prefeitura de Diadema - SP.

(**) A avaliação foi efetuada de forma indireta e com base nos dados do imóvel conforme abaixo considerando a presente execução, conforme Normas ABNT NBR 14.653.

Cadastro Prefeitura Municipal de Diadema – SP (não consta da matrícula)

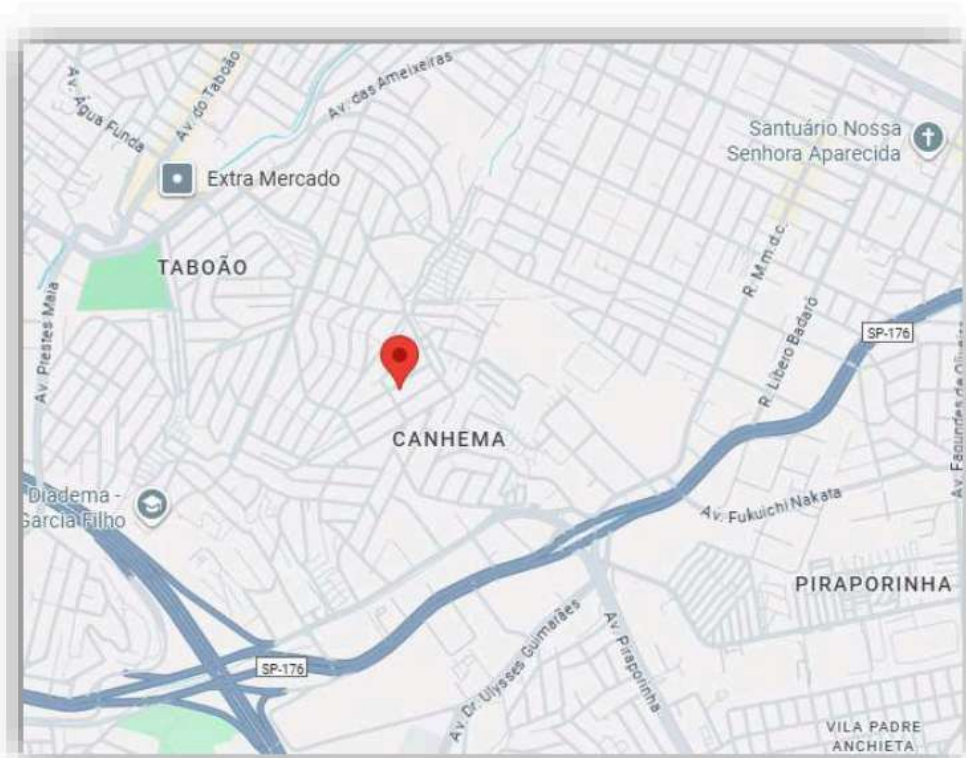


Lote Fiscal	
Zona	12
Quadra	024
Lote	004
Inscrição imobiliária	12.024.004
Número predial	139
Área (m²)	119,18

Portanto o imóvel objeto se localiza na zona 012, quadra 024, lote 004 com inscrição imobiliária 12.024.004 e área construída oficial, registrada na Prefeitura Municipal de Diadema de 119,18 m².

3.1. Localização

O imóvel em avaliação se localiza à Rua Vinte e Cinco de Dezembro, 139 - Canhema, Diadema - SP, 09941-370.



3.2. Foto aérea



3.3. Ilustrações fotográficas externas



Fachada do imóvel em avaliação



Vista aérea imóvel em avaliação

3.4. Relevo e uso do solo

O local do imóvel se localiza em região de topografia irregular com alicve entre a frente e os fundos do lote do imóvel em avaliação em região de ocupação predominantemente residencial com a presença de comércio e galões industriais.

3.5. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Canhema a 450 m, Pronto Socorro Municipal de Diadema a 2,4 km e vários Hospitais privados em raio de até 2 km do imóvel;
- Educação e cultura – EMEB Perseu Abramo a 500 m, EE Prof. Decio Cunha a 1100 m, várias escolas privadas em raio de 2 km do imóvel avaliando;
- Correios – Distância de 1 km na R. Doze de Outubro, 320;
- Transporte coletivo – Linhas de ônibus Na Rua Treze de Maio à 200 m;
- Segurança pública;
- Comércio – Diversos ao longo da Av. Dom João VI a 350 m à 150 m.

3.6. Melhoramentos Públicos

A região é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, localizado a 3 km do centro de Diadema, e possui uso misto e padrão simples.

3.7. Circunvizinhança

Apresenta características de uso predominantemente residencial de padrão simples, com média densidade demográfica que decorre da existência de edifícios, residências, comércios e galpões industriais.

3.8. Características do Imóvel

Classe / Grupo	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Simples	
Piso	Piso cerâmico (considerado)	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina e pintura	
Portas / Caixilhos	Madeira / Alumínio	
Janelas	Duas folhas com abertura para a lateral.	
Nº de vagas de garagem	1 vaga	
Idade	36 (trinta e seis) anos Registro de imóveis	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas	Construída:	119,180 m ²
	Terreno	125,000 m ²

(*) como é comum em execuções, a perícia considerou características externas do imóvel, e as áreas descritas na matrícula e dados da Prefeitura Municipal de Diadema, fato previsto na norma NBR 14.653-1 da ABNT.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando ofertas de imóveis para venda, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 em conformidade com a NBR 14.653-1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e utilização do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2017.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

O valor unitário médio (V_u) por metro quadrado para ambos os imóveis em avaliação é determinado a partir dos elementos comparativos coletados, detalhados no ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3, todos localizados na mesma região do imóvel avaliando e resultam em:

$$V_u = \text{R\$ } 3.390,83 / \text{m}^2$$

4.3. Valor dos Imóveis (V_I)

O valor de ambos os imóveis em avaliação, ajustados à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

$$V_I = (V_u \times A)$$

Sendo:

V_I = Valor referência do imóvel

V_u = Valor unitário médio (R\$ 3.390,83 / m²)

A = Área construída do imóvel (119,180 m²)

V_I = R\$ 404.119,12

Ou, em números redondos,

$$V_I = \text{R\$ } 405.000,00$$

(Quatrocentos e cinco mil reais)

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 1025669-10.2014.8.26.0564

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 16 (dezesesseis) laudas elaboradas eletronicamente, incluindo quatro anexos, todas rubricadas e esta, datada e assinada.

T. em que

P. deferimento

São Bernardo do Campo, 02 de Dezembro de 2025.



Luis Fernando Tinoco
Perito Judicial

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Considerando que os valores da amostra foram obtidos de ofertas, houve um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas conforme requerido no item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, mas considerando que todos os elementos estão localizados em ruas próximas ao imóvel avaliando, tal fator não foi adotado.

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8], \text{ sendo}$$

Ah = Área homogeneizada

Ae = Área do elemento comparativo

Aa = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator padrão construtivo (F_{pc})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, com o emprego dos coeficientes previstos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017

5. Fator idade dos imóveis (F_i)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua idade, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017.

6. Valor de vaga de garagem (V_v)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens para a situação paradigma do imóvel avaliando, ou seja, 1 (uma) vaga sendo que o preço médio de venda de uma vaga de garagem é de R\$ 20.000,00, baseado na oferta e procura de vagas na região.

7. Fator atualização (F_{at})

Como os valores de referência da amostra utilizada foram adotados a partir de ofertas no mercado imobiliário no período desta avaliação, o fator atualização não é relevante neste laudo.

8. Fórmula para Cálculo do V_u

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \left\{ \frac{[V_e - (Nva - Nve) \times V_v]}{A_e} \times F_f \times \left[\left(\frac{F_{oca}}{F_{oce}} \right) + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^{0,25} + \left(\frac{F_{pca}}{F_{pce}} \right) + \left(\frac{F_{locala}}{F_{locale}} \right) - n + 1 \right] \right\}$$

Onde:

V_u = Valor unitário homogeneizado

V_e = Valor de oferta de venda do elemento comparativo

Nve = Número de vagas de garagem do elemento comparativo

Nva = Número de vagas de garagem do imóvel avaliando

A_a = área construída do imóvel avaliando

A_e = Área construída do elemento comparativo

V_v = Valor da vaga de garagem (R\$ 20.000,00)

F_{oc} = Fator de obsolescência

F_{pc} = Fator padrão construtivo

F_{local} = Fator de localização

F_f = Fator de oferta (definido como 0,90)

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 1025669-10.2014.8.26.0564

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	D Rodrigues Imóveis COD. 500035
	Tel: (11) 4075-1358
Data	dez/25
Localização	Rua Vinte e Três de Julho - Jd Canhema, Diadema - SP
Área Construída	168 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão simples (1,497)
Idade	35 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,606
Valor oferta	R\$ 350.000

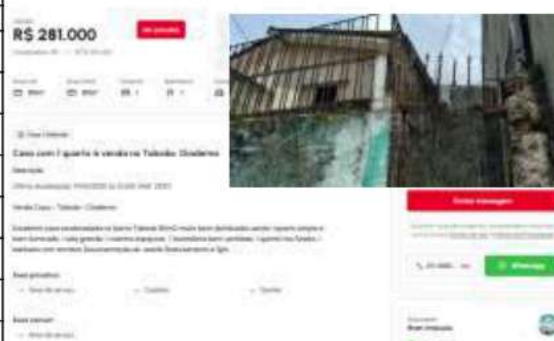
Vu1= 1.957,15 por m2



Elemento Comparativo No. 02

Fonte da informação	HSM Imóveis COD. 25101
	Tel: (11) 4330-0101
Data	dez/25
Localização	Taboão - Diadema - SP
Área Construída	80 m2
Vagas de garagem	0 vaga
Padrão construtivo	Padrão simples (1,497)
Idade	45 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,472
Valor oferta	R\$ 281.000

Vu2= 4.022,98 por m2



Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	Revenda Imóvel ABC COD. 893035686
	Tel: (11) 93148-2105
Data	dez/25
Localização	Rua Londres, 112 - Taboão - Diadema - SP
Área Construída	80 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão simples (1,497)
Idade	25 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,747
Valor oferta	R\$ 425.000

Vu3= 3.420,63 por m2



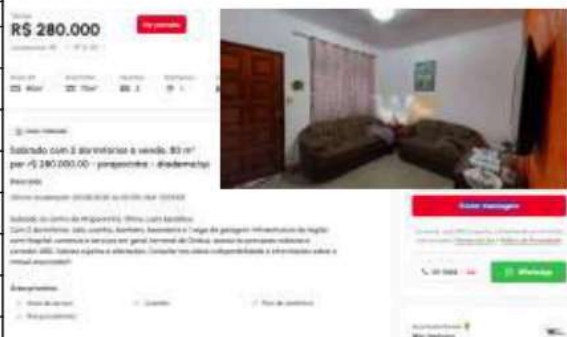
Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 1025669-10.2014.8.26.0564

Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	WFP Imóveis COD. 500093
	Tel: (11) 4067-4189
Data	dez/25
Localização	TV. José Francisco de Oliveira - Piraporinha, Diadema - SP
Área Construída	80 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão simples (1,497)
Idade	35 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,606
Valor oferta	R\$ 280.000

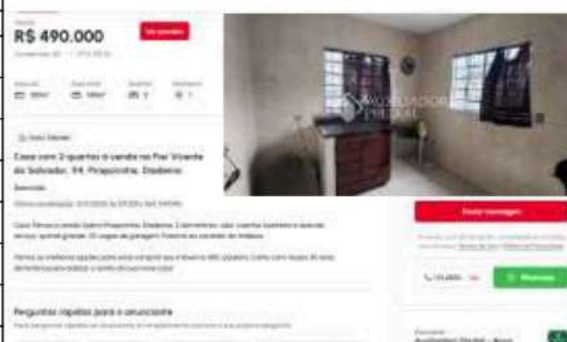
Vu4= 2.851,10 por m2



Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	Auxiliadora Predial Nova Petropolis COD. 544396
	Tel: (11) 2355-6409
Data	dez/25
Localização	Ria Frei Vicente do Salvador - Piraporinha - Diadema - SP
Área Construída	120 m2
Vagas de garagem	5 vagas
Padrão construtivo	Padrão simples (1,497)
Idade	45 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,472
Valor oferta	R\$ 490.000

Vu5= 3.950,14 por m2



Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Guaíra New Corporation COD. 20706
	Tel: (11) 4126-7300
Data	dez/25
Localização	Rua dos Pessegueiros, 348, Taboão, Diadema
Área Construída	122 m2
Vagas de garagem	0 vagas
Padrão construtivo	Padrão simples (1,497)
Idade	25 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,747
Valor oferta	R\$ 430.000

Vu6= 2.709,30 por m2



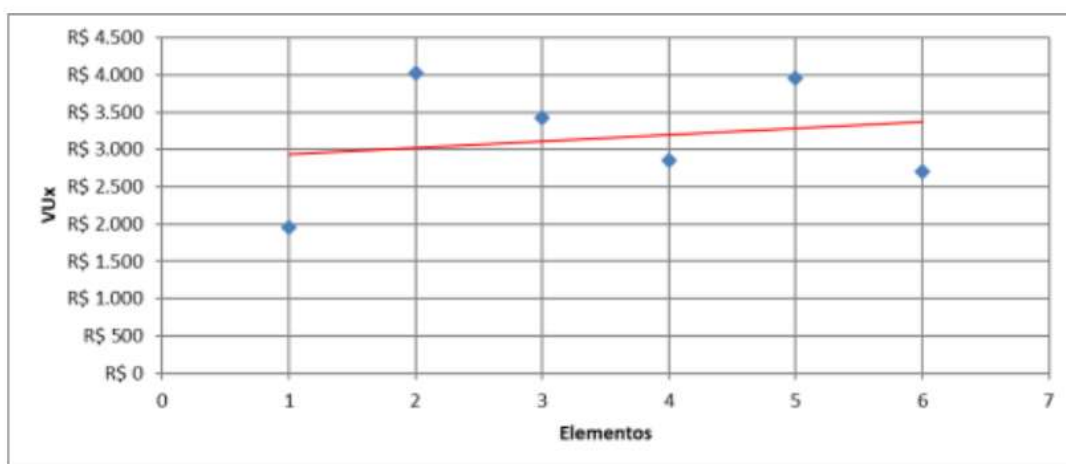
ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE V_u

TABELA RESUMO:

Avaliando:

lfa	1,000	Aa	119,18	Fpc	1,497	Foc	0,606
-----	-------	----	--------	-----	-------	-----	-------

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	lfe	Área (Ae)	Foc	Flocal	Fpc	n	V_u
1	R\$ 350.000	1	1	0,900	1,000	168,00	0,606	1,000	1,497	4	R\$ 1.957,15
2	R\$ 281.000	0	1	0,900	1,000	80,00	0,472	1,000	1,497	4	R\$ 4.022,98
3	R\$ 425.000	1	1	0,900	1,000	80,00	0,747	1,000	1,497	4	R\$ 3.420,63
4	R\$ 280.000	1	1	0,900	1,000	80,00	0,606	1,000	1,497	4	R\$ 2.851,10
5	R\$ 490.000	5	1	0,900	1,000	120,00	0,472	1,000	1,497	4	R\$ 3.950,14
6	R\$ 430.000	0	1	0,900	1,000	122,00	0,747	1,000	1,497	4	R\$ 2.709,30



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$V_{u1} =$	R\$ 1.957,15	$V_{u4} =$	R\$ 2.851,10	30%	R\$ 4.408,08
$V_{u2} =$	R\$ 4.022,98	$V_{u5} =$	R\$ 3.950,14	-30%	R\$ 2.373,58
$V_{u3} =$	R\$ 3.420,63	$V_{u6} =$	R\$ 2.709,30		

O elemento n.º 1 não está dentro da faixa de 30%, portanto, considera-se para o cálculo da média saneada os demais elementos conforme abaixo:

$$M_{ART} = \frac{R\$16.954,15/m^2}{5} = R\$3.390,83/m^2$$

$$V_u = R\$ 3.390,83 / m^2$$

Celular: (11) 99634-4725

E-mail: luiz.tinoco.perito@gmail.com / Partec.assessoria@yahoo.com.br