Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

M.M JUIZ DE DIREITO DR. LUIS ANTONIO NOCITO ECHEVARRIA DA 3ª VARA CÍVEL COMARCA DE EMBU DAS ARTES-SP.

Processo: 1004997.73-2017.8.26.0176
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Exeqte: Imoplan H. Empreendimentos Imobiliários Ltda
Exectdo: Erivan Gomes da Silva
Exectda: Adriana Maria dos Santos
Perita: Sabrina Fabiana de Barros Batista

SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA, Perita Judicial Avaliadora de Imóveis, Engenheira Civil CREA/SP: 5071038166, vem respeitosamente perante a presença de V. Excelência, juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.
É o que requer,
Pede deferimento.

Embu das Artes / SP, 07 de novembro de 2025

SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA
Perita Judicial Avaliadora e Engenheira Civil
CREA/SP: 5071038166

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação M.M JUIZ DR. LUIS ANTONIO NOCITO ECHEVARRIA na Ação de Execução Título Extrajudicial em trâmite perante a Terceira Vara Cível desta Comarca de Embu das Artes-SP.
A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.**
O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor Mercadológico do Imóvel.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL LOTEAMENTO JARDIM VITÓRIA

IMÓVEL URBANO
IMÓVEL: Registro: 78.406 - Área 250m². Edificação Residencial: Rua: Antônio da Paixão Solano, 144, Jardim Vitória, Embu das Artes/SP. Cep: 06810-790

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

No local periciado encontra-se edificado um imóvel de Baixo Padrão, possui características residenciais e toda infraestrutura.

Acessibilidade: O imóvel tem acesso amplo quanto a transporte público, possui esgoto público, energia elétrica pública e pavimentação asfáltica.

Descrição da Edificação: Parte Estrutural.

Casa 1 – 125m² nível do pavimento asfáltico.

Fachada: Portões vazados com duas bandas de ferro no tom branco.

Entrada: Fachada de laje com ausência de telhado, vigas, pilares de sustentação aparentes, revestidos de tinta no tom verde claro.

Garagem: Laje e paredes sem revestimentos, piso com ladrilhos cerâmicos, cacos de cerâmicas desmembradas, acoplados no chão nas cores branca e preto, ventilação através de vidros duas bandas da esquadria de alumínio. Vedação para os 125m² fronteiriço através de blocos em geometria vazada com escada na lateral esquerda.

Sala: Porta de entrada em esquadria de alumínio com meio vidro, piso revestido com cerâmica desmembrada no tom preto, paredes no tom bege claro com patologias ou vícios construtivos aparentes como infiltrações por capilaridade ascendente, advinda do solo como bolor, fungos nos rodapés e descendentes pela ausência de telhado. Escada inacabada finda na laje.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Banho 01: Ausência de porta, vitrô moldurado por vidro, meia parede com as mesmas patologias elencadas no cômodo anterior (sala) até o nível do vitrô e outra metade revestida de cerâmica nos tons branco e preto, piso com ladrilhos na cor preta, laje pintada de branco, mobília pertinente ao ambiente.

Cozinha: Paredes pintadas de tinta no tom bege claro, laje sem revestimento, mesmas patologias, piso de ladrilhos na cor preta, entrada de iluminação e ar por esquadria de alumínio com vidro.

Parte Estrutural

Casa 02 – acesso pelo lado esquerdo via garagem, recuo lateral de ladrilhos brancos compondo o translado. Anexo a casa 01.

Construção inacabada. Composta por 03 cômodos. Impossibilidade no dia da vistoria de registros internos, pois não tinha iluminação compatível e estava chovendo muito naquela manhã, prejudicando ainda mais.

Parte Estrutural

Casa 03 – denota os 125m² esquerdo do campo de visão da rua, pavimento inferior.
Fachada: Portão vazado no tom branco.
Acesso interno por escada íngreme revestida de pedra ardósia, estreita na lateralidade do recuo, corredor.
Cozinha: Porta de madeira pintada de branco, paredes e laje revestidas de tinta no tom claro, piso com cerâmicas desmembradas com cores claras e escuras sem conformidade, entrada de ventilação e luz por esquadria de alumínio tipo vitrô basculante, patologias aparentes com as mesmas características das já elencadas.
Banho: Laje pintada no tom branco e meia parede, no ambiente destinado a caída de água revestimento cerâmico escuro do teto ao chão e cerâmica branca de 30x30cm no piso. Mobília pertinente ao ambiente.
Sala: Laje revestida com tinta branca, piso 30x30cm no tom verde escuro, paredes pintadas com tinta de azul. Entrada de ar e luz por vitrô tipo basculante no tom preto.
Quarto: Laje revestida com tinta branca, piso 30x30cm no tom verde escuro, paredes pintadas com tinta de azul. Esquadria de alumínio com duas bandas no tom branco.
Área de serviço: Perfuração realizada na parede do quarto para secar roupas, sem entrada de ar ou luz.

Parte Estrutural
Casa 04 – anexa a casa 03 com entrada independente.
Entrada: Porta de esquadria com vidro no tom claro.
Cozinha: Piso 30x30cm cerâmico no tom bege claro, paredes pintadas de amarelo e laje revestida de forro pintado de branco. Janela de esquadria de vidro de correr, duas bandas.
Banho: Revestimento de azulejo do piso ao teto no tom Quarto: Paredes revestidas de tinta no tom bege claro, piso cerâmico 30x30cm cor bege clara, laje revestida de forro, entradas de ar e luz por esquadria de alumínio com duas bandas com vidros, porta de madeira no tom claro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

branco com detalhe geométrico em preto, vitrô, piso cerâmico 30x30cm preto, mobília pertinente ao ambiente.
Quarto 1: Paredes revestidas de tinta no tom bege claro, piso cerâmico 30x30cm cor bege clara, laje revestida de forro, entradas de ar e luz por esquadria de alumínio com duas bandas com vidros, porta de madeira no tom claro.
Quarto 2: Paredes revestidas de tinta no tom bege claro, piso cerâmico 30x30cm cor bege clara, laje revestida de forro, entradas de ar e luz por esquadria de alumínio com duas bandas com vidros, porta de madeira no tom claro.
Área de Serviço: Parte externa conjugada, final do corredor.

No geral, o estado de conservação estrutural da edificação no todo é deficiente, a construção requer substituições totais em pontos estratégicos estruturais em um ou mais elementos como paredes secundárias, laje, pisos, presentes manchas superficiais nas paredes e laje, causado pela oxidação das armaduras, áreas expostas à umidade e aos agentes agressivos (sem telhado) ou estruturas com muitas falhas como: nichos de concretagem – alta porosidade no local. A falta de impermeabilização, umidade ascendente por capilaridade, infiltrações e vazamentos são as causas da deterioração do imóvel, com ênfase à casa 01, com vícios aparentes, exposta à rua, ausência de telhado, à casa 02 obra inacabada denota apenas a distribuição dos cômodos, sem funcionalidade como elétrica e hidráulica, às casas 03 e 04 estão impressas em um cenário de vícios ocultos, maquiados, com revestimento de tintas, laje revestida de forro, contudo a casa 03 é alicerce da casa 01 onde cominam manifestações patológicas relevantes, de forma mais geral, defeitos, irregularidades ou imperfeições na estrutura.
Uma edificação bem projetada e construída pode agregar o valor significativo ao imóvel, enquanto anomalias estruturais podem diminuir seu valor no mercado.
Classifico a edificação no todo com ponderação e fundamentação na Tabela de Hoss-Heideck na alínea “g” reparos importantes a serem realizados.

3. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Registro da Câmera do Tablet Samsung Galaxy Tab. A9 +11, câmara traseira 8MP, alta resolução 1920x1200 pixel.

4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DO MERCADO:** determina-se o do valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao avaliando

5. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 31 de outubro de 2025 às 10h da manhã e acompanhada pela Sra. Adriana Maria dos Santos.

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

6.PESQUISA

A pesquisa foi realizada no dia 03 de novembro de 2025, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DO MERCADO,** onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN - Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004.
Para pesquisa, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos sites de vendas na web.

7. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.
Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima do mercado, levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.
Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.
O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pág. 68.
“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados ...para uma avaliação a ponto do mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados, chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão.
Imagine “que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado.”

Em virtude do exposto acima, cabe a esta avaliadora afirmar que:
As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e aplicação do método utilizado para se chegar ao valor de mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para compra e venda nos valores de:
É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE PARA VENDA O VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É:

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R$ 300.000,00
(Trezentos mil reais)

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Esperamos ter explorado e ter trazido aos autos as informações técnicas necessárias, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para esclarecimentos julgados pertinentes.
Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 7 de novembro de 2025.

SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA
Perita Judicial Avaliadora e Engenheira Civil
CREA-SP: 5071038166

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

ANEXOS

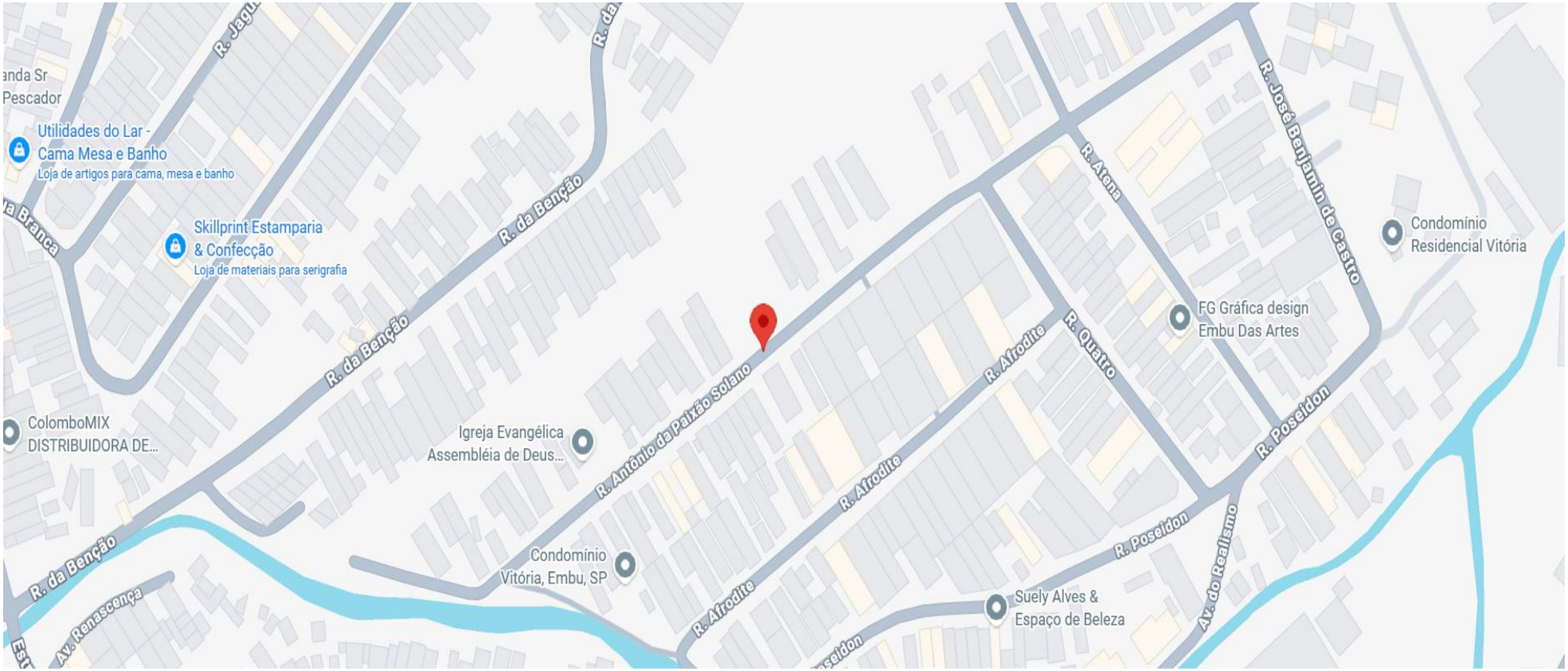
1. **ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO;**
2. **ANEXO - VISTA AÉREA;**
3. **ANEXO - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL;**
4. **ANEXO – TABELA HOSS HEIDECK**
5. **ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

1. ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO – Rua: Antônio da Paixão Solano, 144, Jardim Vitória, Embu das Artes/SP Cep: 06810-790



Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

2. ANEXO - VISTA ÁEREA– Rua: Antônio da Paixão Solano, 144, Jardim Vitória, Embu das Artes/SP Cep: 06810-790



Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

3. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Os Peritos Avaliadores entendem que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por ser a Metodologia mais recomendada pela Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor mercadológico do imóvel.

1. **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.** Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2).

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO							
Nº	**LOCALIZAÇÃO**	**Valor/R$**	**Fator Fonte**	**Valor Homog.**	**ÁREA/m²**	**FONTE**	**TELEFONE**
01	Casa, Rua: Antônio da Paixão Solano,447, Jd. Vitória	R$ 380.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 342.000,00	220m²	Tiago Sa Silva	94737- (restante não informado)
02	Casa, Rua: Barbara Heliodora, Jardim Independência	R$ 350.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 315.000,00	200m²	Lavieri Imóveis	11.3744-5511
03	Casa Jardim Independência	R$ 500.000,00	**À Venda (-10%)**	R$450.000,00	271m²	Lavieri Imóveis	11.3744-5511
04	Casa, Rua SÃO Geraldo, Valo Verde	R$ 530.000,00	**À Venda (-10%)**	R$477.000,00	125m²	J.Feitosa Imóveis	11.4203-1271
05	Casa, Valo Verde	R$ 460.000,00	**À Venda (-10%)**	R$414.000,00	250m²	Via Ernesto Imóveis	11.5511-6070
06	Casa, Rua Xavantes, Jd Pirajussara	R$ 260.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 234.000,00	176m²	Porta Nova Imóveis	11.4704-5177 94726-1915
07	Casa, Jardim Pirajussara	R$ 580.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 522.000,00	172m²	Weber Imóveis	11.4787-2840
08	Casa, Jardim Pirajussara	R$ 550.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 495.000,00	250m²	Isaias Imóveis	11.4139-8112
09	Casa Jardim São Marcos	R$ 400.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 360.000,00	189m²	Martins Imóveis	11.2858-6788 11.3682-4455
10	Casa, Rua: Urupês Jardim Santo Eduardo	R$ 425.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 382.500,00	125m²	Morumbi Imóveis Prontos	97558-8112
11	Casa, Rua Califórnia, Jd Santo Eduardo	R$450.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 405.000,00	250m²	J.Feitosa Imóveis	11.4203-1271
12	Casa, Rua: Adamastor, Jd Santo Eduardo	R$ 580.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 522.000,00	250m²	Weber Imóveis	11.4787-2840
13	Casa, Rua Santos Dumont, Jd Santo Eduardo	R$ 450.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 405.000,00	270m²	J.Feitosa Imóveis	11.4209-1271
14	Casa, Jardim São Marcos	R$360.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 324.000,00	210m²	Abiatar Imóveis	97214-9603
15	Casa, Rua São Pedro, Jd São Marcos	R$ 380.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 342.000,00	160m²	Brasiliano Imóveis	98054-8846
16	Casa, Rua: Augusto A. Batista, Jd São Marcos	R$ 480.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 432.000,00	129m²	Brasiliano Imóveis	98054-8846

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

17	Casa, Rua São Carlos, Jd Pirajussara	R$ 480.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 432.000,00	200m²	Imobiliária Pirajussara	11.4685-3572
18	Casa, Rua São Mateus, Jd Pirajussara	R$ 300.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 270.000,00	129m²	Imobiliária Pirajussara	11.4685-3572
19	Casa Rua da Benção, Jardim Vitória	R$ 420.000,00	**À Venda (-10%)**	R$ 378.000,00	330m²	Christian David Firmino	11.5825-5038 98768-6881
20	Casa Jardim Vitória	R$ 400.00,00	**À Venda (-10%)**	R$ 360.000,00	125m²	Imobiliária Pirajussara	11.4685-3572

Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor tratado (R$)	ÁREA/m²	R$/M²
01	Casa, Rua: Antônio da Paixão Solano,447, Jd. Vitória	R$ 342.000,00	220m²	R$ 1554,00
02	Casa, Rua: Barbara Heliodora, Jardim Independência	R$ 315.000,00	200m²	R$1575,00
03	Casa Jardim Independência	R$450.000,00	271m²	R$ 1660,00
04	Casa, Rua SÃO Geraldo, Valo Verde	R$477.000,00	125m²	R$ 3816,00
05	Casa, Valo Verde	R$414.000,00	250m²	R$ 1656,00
06	Casa, Rua Xavantes, Jd Pirajussara	R$ 234.000,00	176m²	R$ 1329,00
07	Casa, Jardim Pirajussara	R$ 522.000,00	172m²	R$ 3034.00
08	Casa, Jardim Pirajussara	R$ 495.000,00	250m²	R$1980,00
09	Casa Jardim São Marcos	R$ 360.000,00	189m²	R$ 1905,00
10	Casa, Rua: Urupês Jardim Santo Eduardo	R$ 382.500,00	125m²	R$ 3060,00
11	Casa, Rua Califórnia, Jd Santo Eduardo	R$ 405.000,00	250m²	R$ 1620,00
12	Casa, Rua: Adamastor, Jd Santo Eduardo	R$ 522.000,00	250m²	R$ 2088,00
13	Casa, Rua Santos Dumont, Jd Santo Eduardo	R$ 405.000,00	270m²	R$ 1500,00
14	Casa, Jardim São Marcos	R$ 324.000,00	210m²	R$ 1543,00
15	Casa, Rua São Pedro, Jd São Marcos	R$ 342.000,00	160m²	R$ 2137,00

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

16	Casa, Rua: Augusto A. Batista, Jd São Marcos	R$ 432.000,00	129m²	R$ 3349,00
17	Casa, Rua São Carlos, Jd Pirajussara	R$ 432.000,00	200m²	R$ 2160,00
18	Casa, Rua São Mateus, Jd Pirajussara	R$ 270.000,00	129m²	R$ 2093,00
19	Casa Rua da Benção, Jardim Vitória	R$ 378.000,00	330m²	R$ 1145,00
20	Casa Jardim Vitória	R$ 360.000,00	125m²	R$ 2880,00
			TOTAL →	**R$ 42.084,00**
		MÉDIA	**ARITMÉTICA**	**2104,00**

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide se pelo número de amostras.

MÉDIA ARITIMÉTICA = Valor Médio/m² ***MA = SOMA DO R$ 42.084,00 m² DAS 20 AMOSTRAS*** ***20 * Nº DAS AMOSTRAS***	***MA =R$M 42.084,00*** ***20*** ***MA = R$/m² 2.104,00***

MÉDIA FINAL = ↗ **MA + 25%** → ↗ **R$ 2630,00 /m²**
R$2.104,00/m²
↘ **MA – 25%** → ↘ **R$ 1578,00 /m²**

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, determinados pela tolerância de 25% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3), ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo **(R$ 2630,00 / m²)** e abaixo do limite mínimo **(R$ 1578,00/ m²)**, foram eliminadas as amostras de números 01,02,04,06,07,10,13,14,16,19 e 20**.** A Média Final será calculada, nesta etapa, com base nas amostras que ficaram dentro da variação aceitável.

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Nº	LOCALIZAÇÃO	Valor tratado (R$)	ÁREA/m²	R$/M²
03	Casa Jardim Independência	R$450.000,00	271m²	R$ 1660,00
05	Casa, Valo Verde	R$414.000,00	250m²	R$ 1656,00
08	Casa, Jardim Pirajussara	R$ 495.000,00	250m²	R$1980,00
09	Casa Jardim São Marcos	R$ 360.000,00	189m²	R$ 1905,00
11	Casa, Rua Califórnia, Jd Santo Eduardo	R$ 405.000,00	250m²	R$ 1620,00
12	Casa, Rua: Adamastor, Jd Santo Eduardo	R$ 522.000,00	250m²	R$ 2088,00
15	Casa, Rua São Pedro, Jd São Marcos	R$ 342.000,00	160m²	R$ 2137,00
17	Casa, Rua São Carlos, Jd Pirajussara	R$ 432.000,00	200m²	R$ 2160,00
18	Casa, Rua São Mateus, Jd Pirajussara	R$ 270.000,00	129m²	R$ 2093,00
			TOTAL: 17.299,00 /9 = 1922	

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral sanitizado e divide-se pelo número de amostras restantes.

MF=Soma do R$/m² da Am. Restantes = 17.299,00= R$ 1922,00
09

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final avaliando.

Valor do Imóvel = Área X MF
Valor do Imóvel = 250 m² X R$1922,00 / m² = **R$480.500,00**

Da depreciação física idade/vida do imóvel e estado de conservação

Para calcular a depreciação física do imóvel usando o método Ross-Heidecke, deve dividir a idade do imóvel, o resultado por 100 para obter a porcentagem de idade efetiva e, em seguida ,consultar a tabela Ross-Heidecke para encontrar o valor do coeficiente de depreciação (d) com base do estado de conservação do imóvel, finalmente o percentual é calculado pela fórmula d=100-k, onde k é o valor da tabela e o valor depreciado é obtido aplicando o percentual ao custo depreciável do imóvel.

Tabela de Ross-Heideck

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Idade, vida útil em % = 30+ anos e a alínea que representa o estado de conservação do imóvel corresponde a “g” reparos importantes sendo 61,8% de depreciação física.
D=100 – 61,8% = 38,2%
Valor de venda = R$480.500,00 – 38,2% da depreciação física (30+ anos e estado de conservação com reparos importantes a serem realizados, alínea “g”) = R$ 296.949,00.
Valor de Venda do imóvel: R$296.949,00 (arredondamento de 1% de acordo com as normas técnicas brasileiras, especificamente a NBR 14653 da ABNT. Essa margem de tolerância se aplica ao resultado da avaliação, bem como aos limites do intervalo de confiança, qualidade e solidez da construção, distribuição dos cômodos e funcionalidade do imóvel.
Valor de venda do imóvel: R$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)
Pavimento nível da rua: 125m² = R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)
Pavimento Inferior nível da rua: 125m² = R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)
As edificações constantes nas áreas retratadas 125m²/125m² poderão ser comercializadas na somatória do limite máximo estabelecido de 10% totalizando R$165.000,00 POR PAVIMENTO***

CONCLUSÃO

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda da Propriedade, objeto deste LAUDO DE AVALIAÇÃO é:

CONCLUSÃO PARA A VENDA DO IMÓVEL: **É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE PARA VENDA O VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL TOTAL É:**
R$300.000,00 **(Trezentos mil reais)**
LIMITE SUPERIOR: R$330.000,00 (+10%)
LIMITE INFERIOR: R$270.000,00 (-10%)

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

4. TABELA DE ROSS-HEIDECK

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos Simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/ val.

Idade em	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
%de Vida	A	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	**61,8**	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Nome da Rua onde o imóvel está localizado no número 144

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 02: Fachada do imóvel

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 03: Garagem pós portão

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

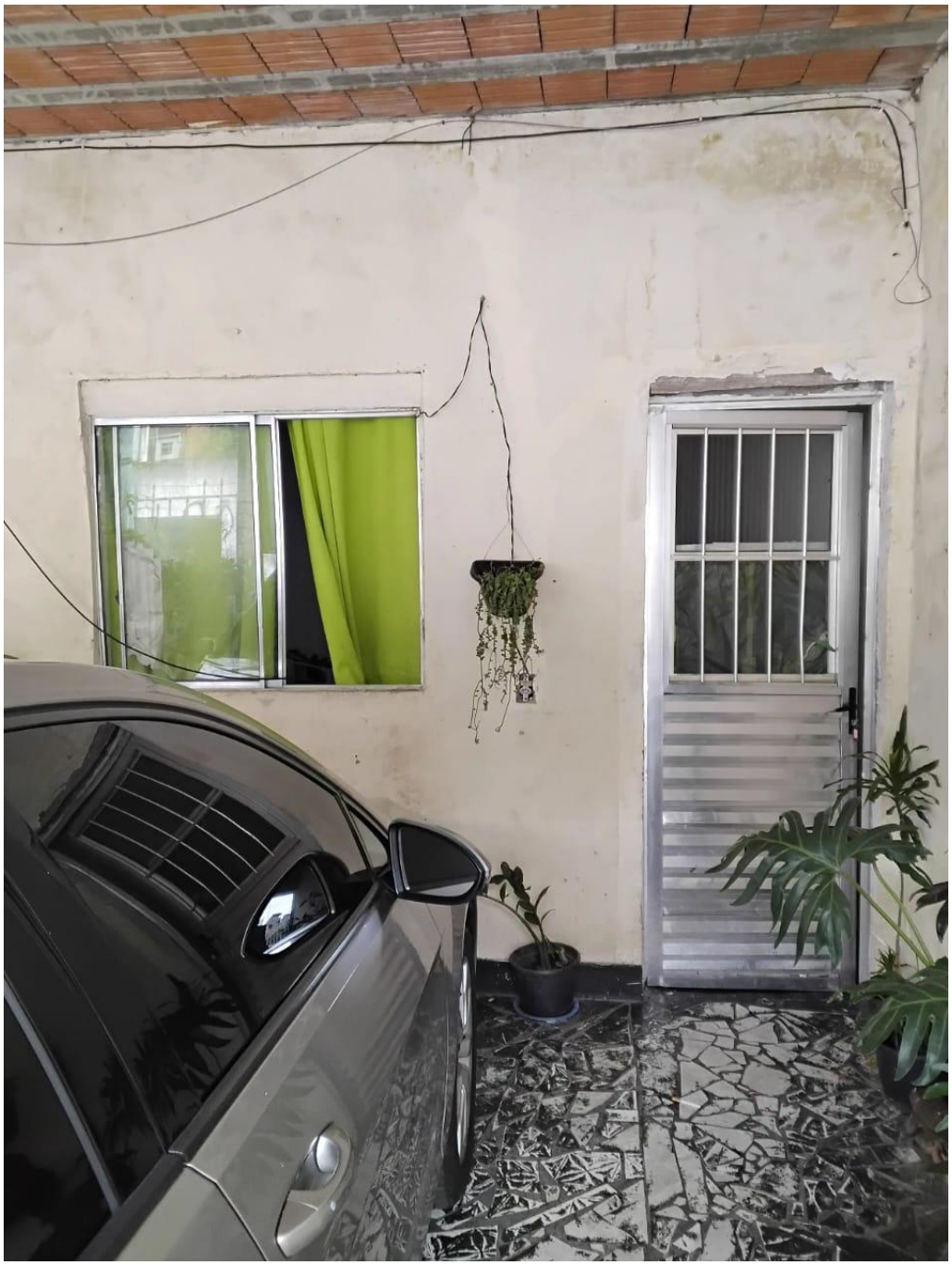


Foto 04: Detalhes piso, parede e parte da laje

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 05: Laje da garagem

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 06: Vista da sala, aparentes manifestações patológicas estruturais

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 07: Sala com detalhe a parede lado superior

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 08: Laje descoberta com infiltrações aparentes

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

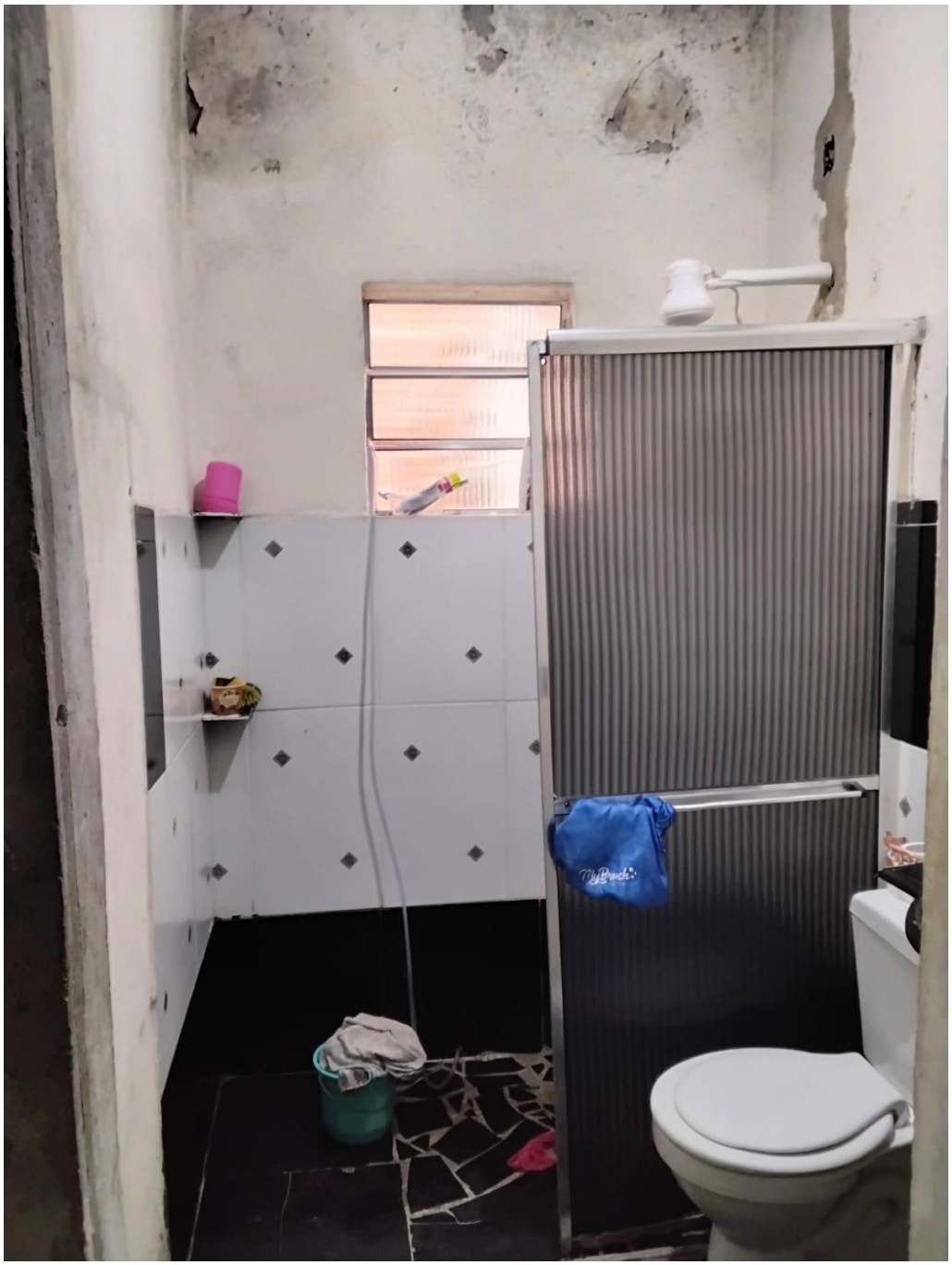


Foto 09: Banho

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

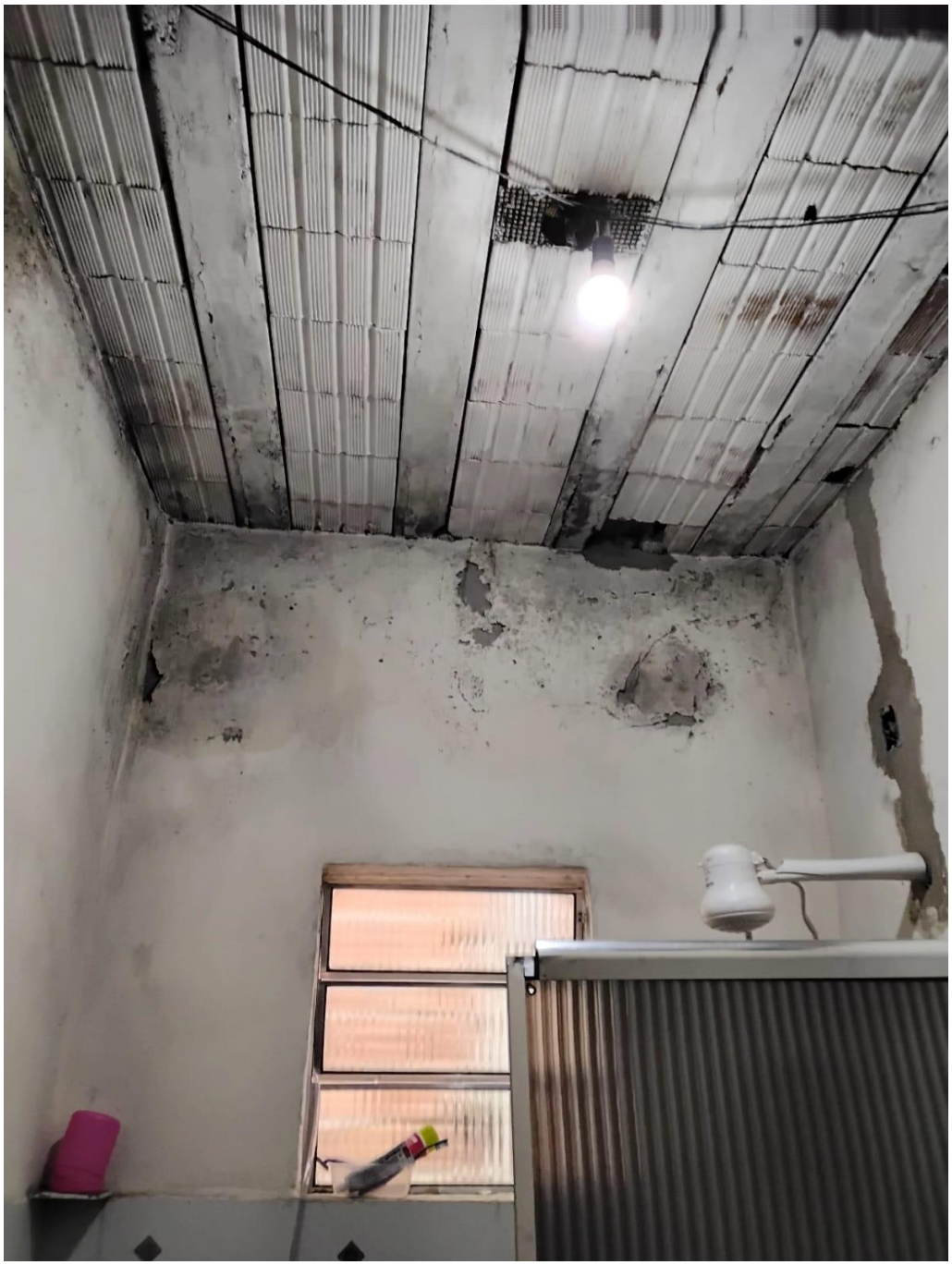


Foto 10: Banho laje

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 11: Vista da Sala para escada finda no teto

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 12: Cozinha

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 13: Cozinha piso

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 14: Cozinha – paredes e laje

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 15: Corredor acesso à casa 2 – obra inacabada

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 16: Portão de madeira da obra inacabada

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 17: Obra inacabada

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 18: Piso da obra

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 19: Acesso ao pavimento inferior 125 m²

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 19: Escada via para casas 03 e 04

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 20: Recuo Lateral

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 21: Panorama casa 03

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 22: Porta de Entrada casa 03

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 23: Cozinha casa 03

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 24: Cozinha 03 – Manifestações Patológicas aparentes e demais perímetros mascarados

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 25: Vitrô da cozinha casa 03

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 26: Banho casa 03

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 27: Banho – detalhe do piso com infiltrações por capilaridade casa 03

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 28: Quarta casa 03 – parede quebrada para “área de serviço improvisada” – parede estrutural e não apenas de vedação

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 29: Esquadria casa 04

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

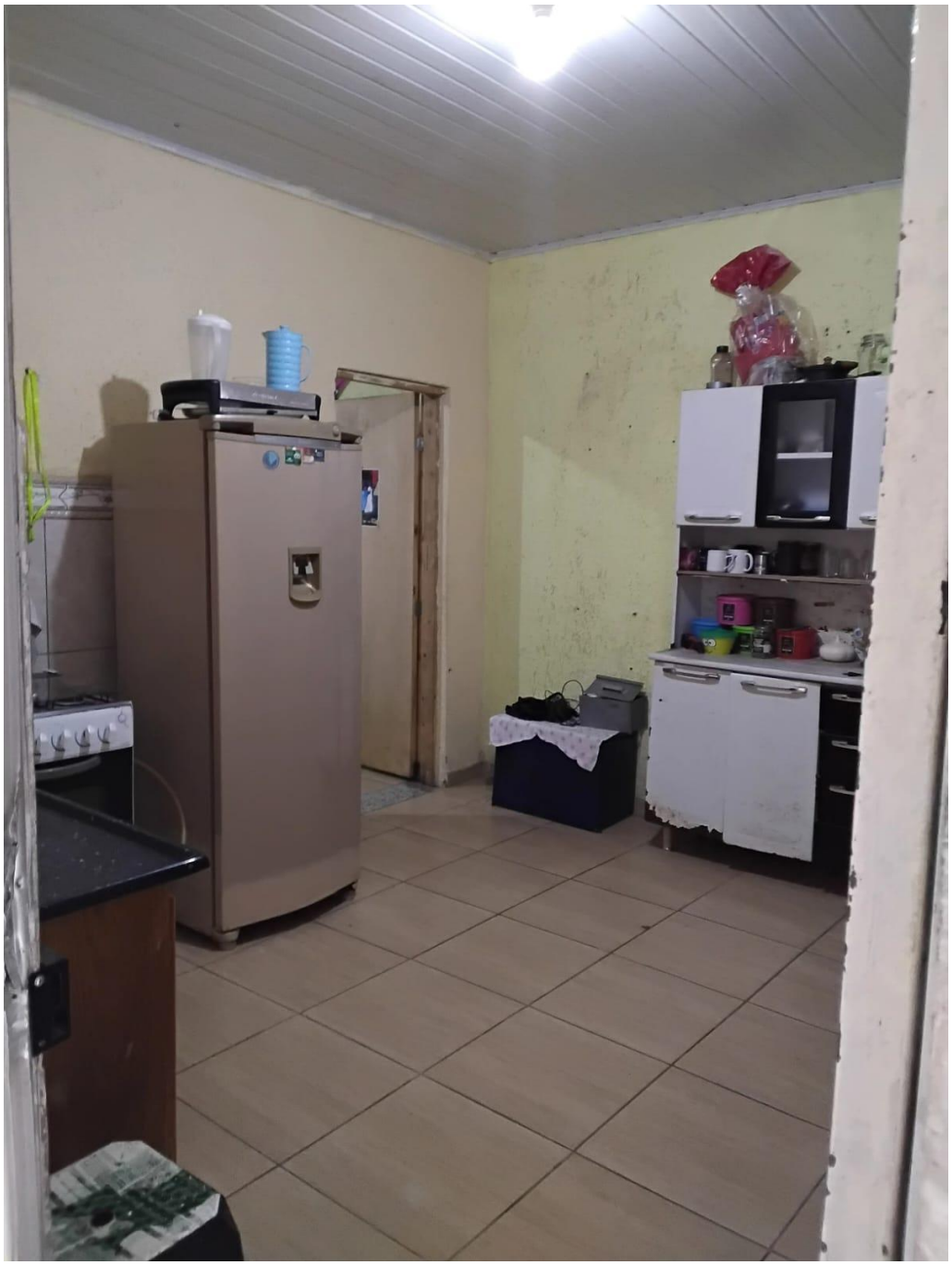


Foto 30: Cozinha casa 04

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

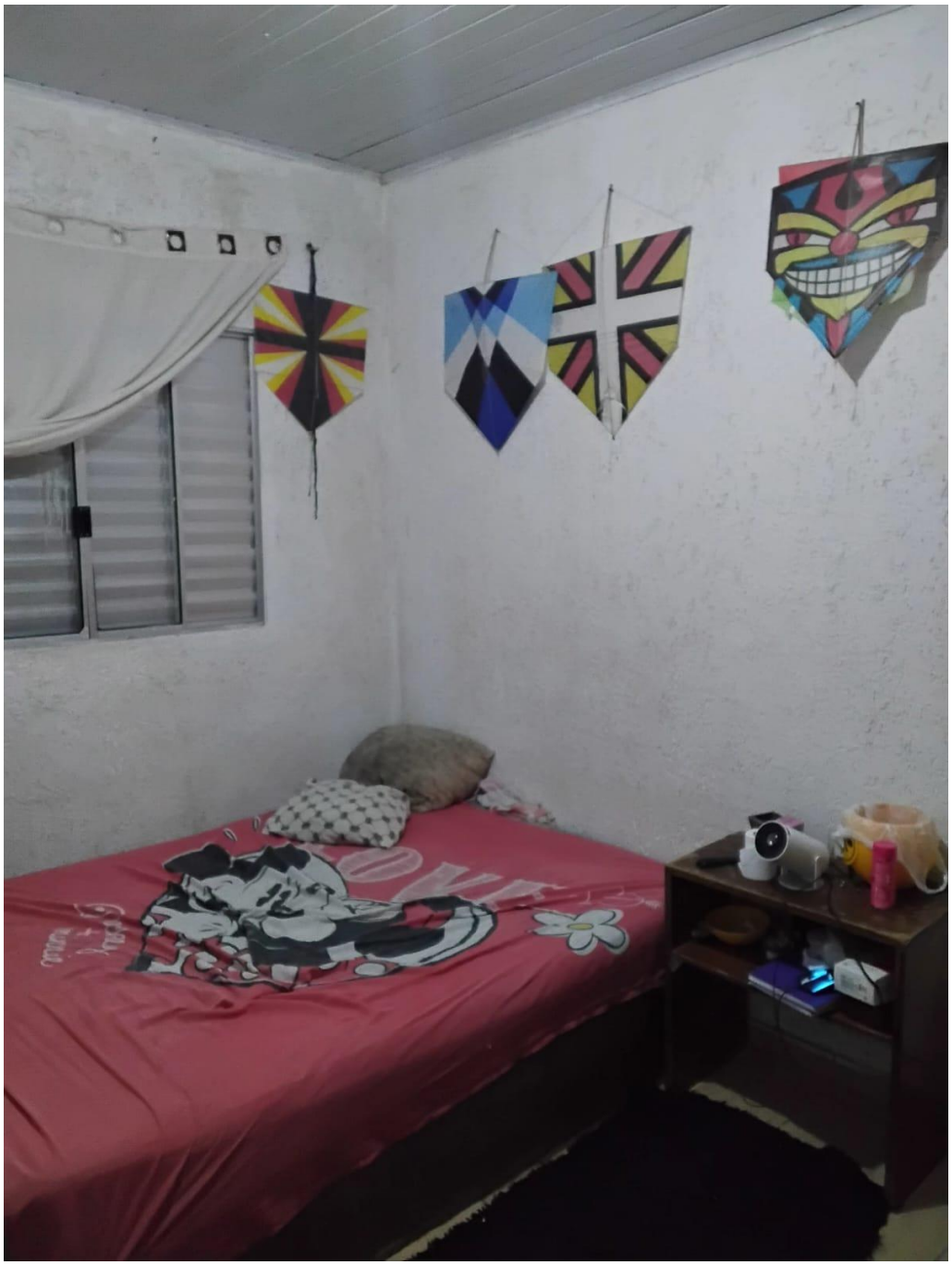


Foto 31: Quarta 1 casa 04

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

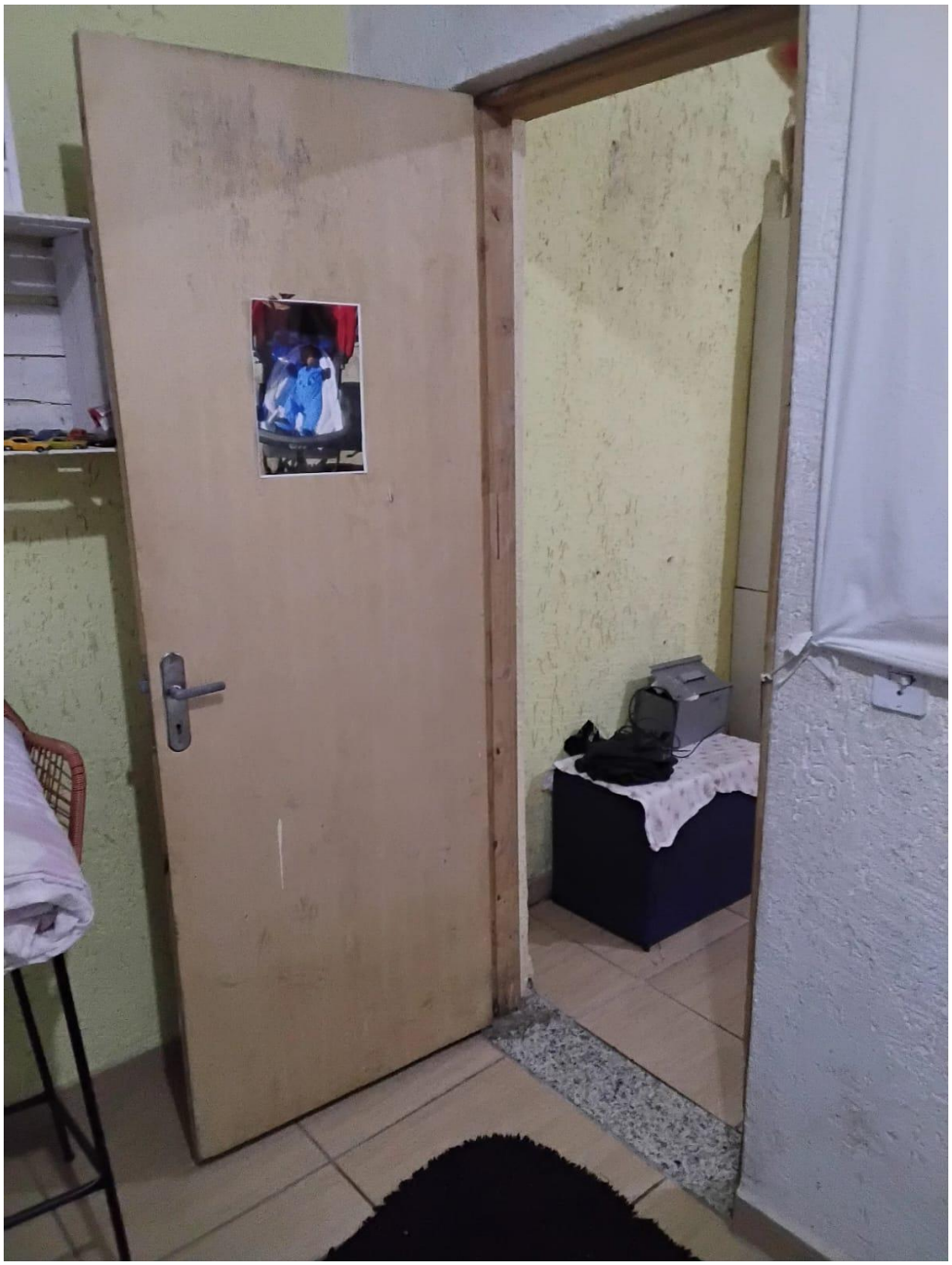


Foto 32: Detalhes piso e parede casa 04

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

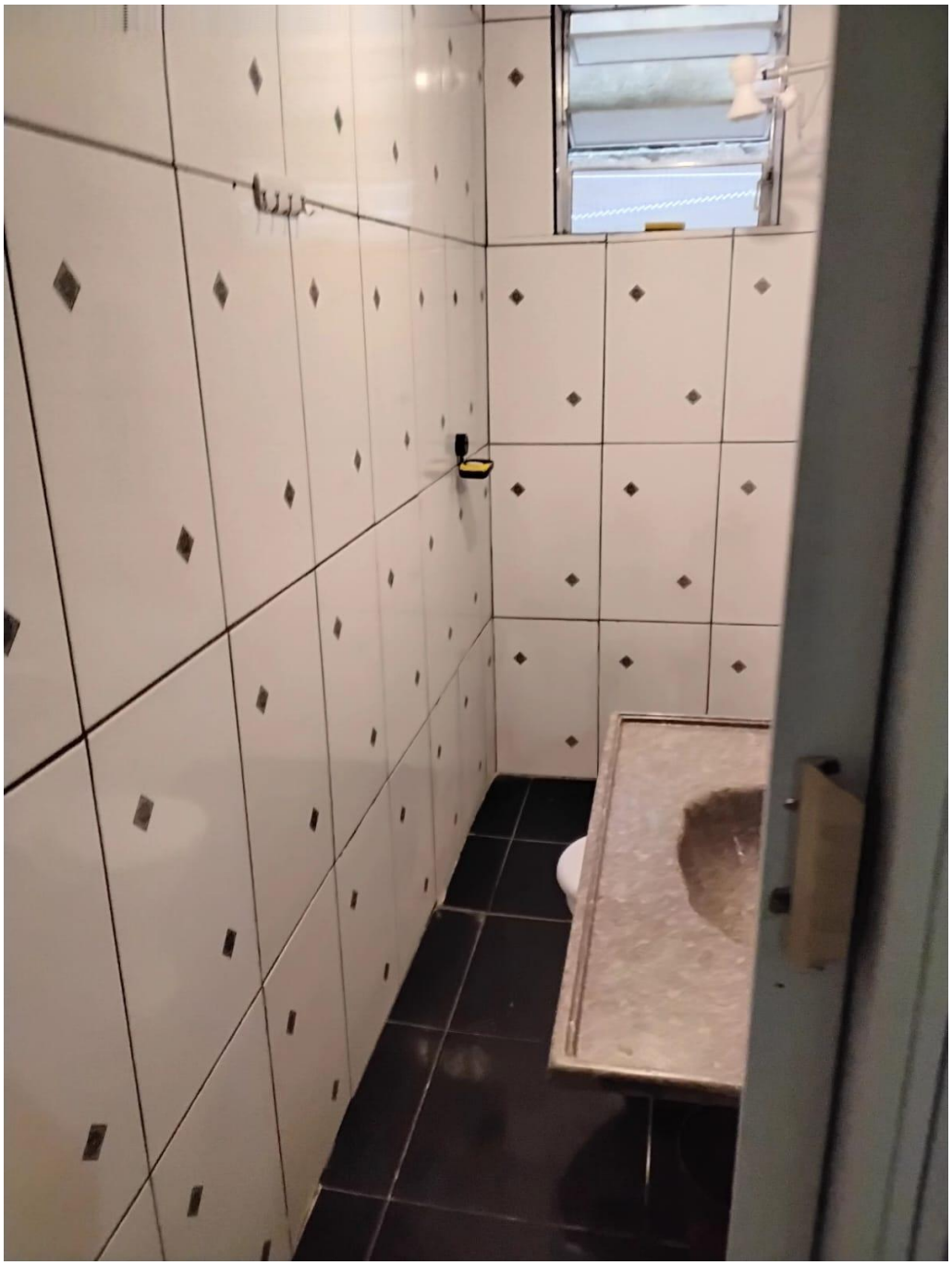


Foto 33: Banho casa 04

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 34: Detalhes piso e parede casa 04

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 35: Quarto 2 – casa 04 – lado esquerdo no alto da parede amarela, manchas - oxidação

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil

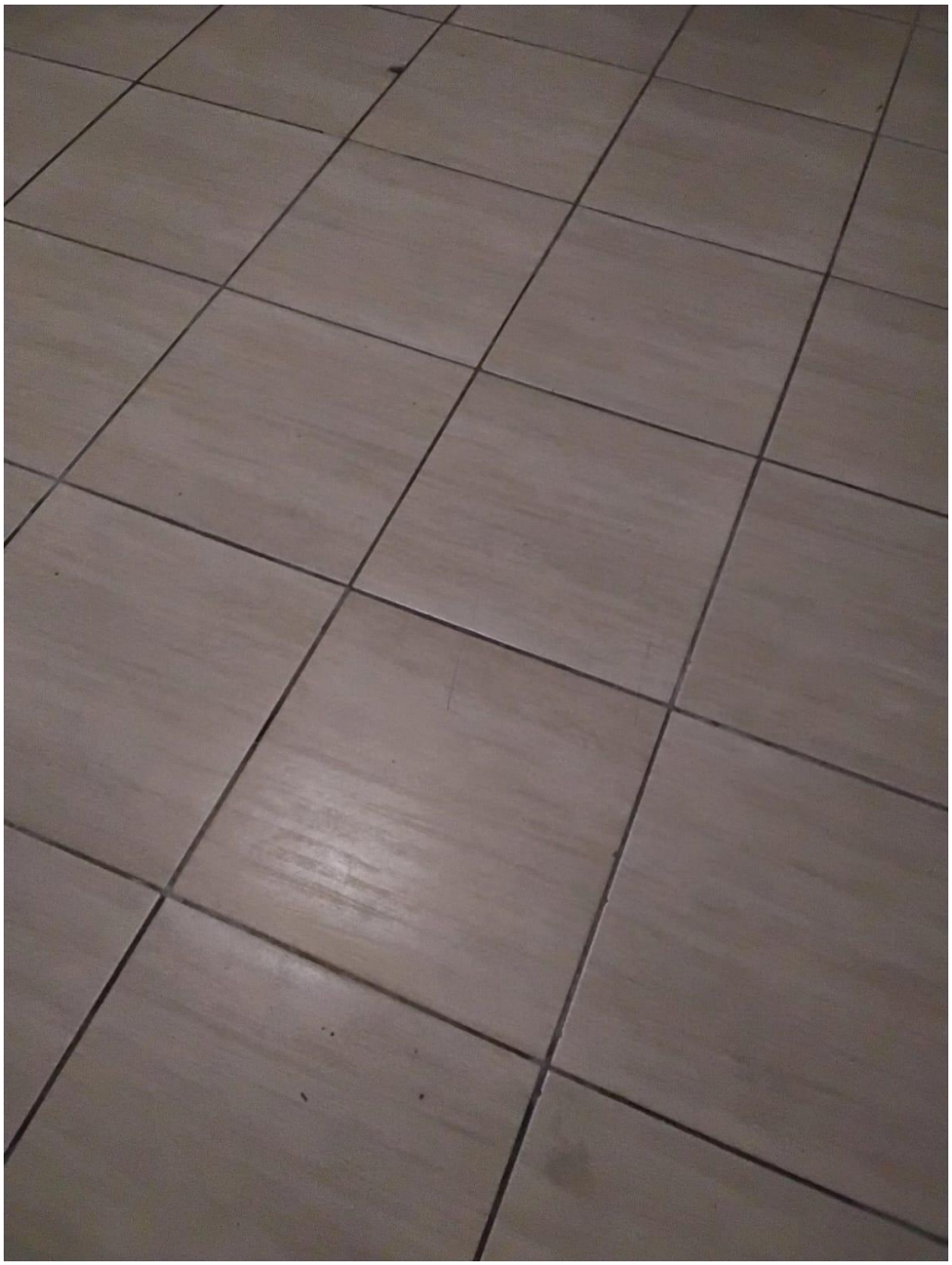


Foto 36: Piso do quarto 2 - casa 04

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 37: Laje revestida de forro, contendo patologias aderente as paredes

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

Sabrina Barros
Perita Judicial e Engenheira Civil



Foto 38: Corredor com área de serviço externa

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Mercadológico é composto de 57 (cinquenta e sete) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, que subscreve esta última, seguidas de 04 anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Embu das Artes / SP, 07 de novembro de 2025

SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA
Perita Judicial Avaliadora e Engenheira Civil
CREA/SP: 5071038166

Rua: Santa Catarina, 396, Bairro: Jardim Sílvia, Embu das Artes – SP, Brasil - CEP: 06804-280 Tel. (11) 9 4346-8776 E-mail: sabrinabarrossb@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SABRINA FABIANA DE BARROS BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/11/2025 às 09:37 , sob o número WEMB25700991586
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004997-73.2017.8.26.0176 e código 3BSiq422.