

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Solicitante:** S4 Empreendimentos e Participações Ltda.

**CNPJ:** 10.374.857/0001-25

**Imóvel objeto:** Matrícula nº 91.297 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

**Endereço:** Av. Itaquera, 1084, Jardim Santa Maria, São Paulo/SP

**Finalidade:** Avaliação judicial para fins de execução de título extrajudicial

**Data-base:** Janeiro de 2026

## 1. INTRODUÇÃO

Este laudo de avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do terreno identificado na matrícula nº 91.297, localizado à Av. Itaquera, 1084, Jardim Santa Maria, São Paulo/SP, conforme determinado pela 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, nos autos do processo nº 1003881-04.2025.8.26.0224.

O presente trabalho segue os preceitos da ABNT NBR 14.653-2 (avaliação de imóveis urbanos), bem como as diretrizes e boas práticas estabelecidas pelo COFECI/CRECI e jurisprudência consolidada nos tribunais.

## 2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Matrícula:** 91.297 - 16º RI/SP
- **Endereço:** Av. Itaquera, 1084, Jardim Santa Maria
- **IPTU:** Cadastro 147.136.0078-3
- **Testadas:**
  - Frente para Av. Itaquera: 10,00 m
  - Fundo para Rua Açai: 10,45 m
- **Área total:** 323,10 m<sup>2</sup>
- **Uso atual:** Comercial
- **Edificação existente:** 40 m<sup>2</sup> (área registrada na matrícula)
- **Zoneamento:** ZEU

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Figura 1- Geosampa



Figura 2 - Google Earth



Figura 3 - Frente - Av. Itaquera

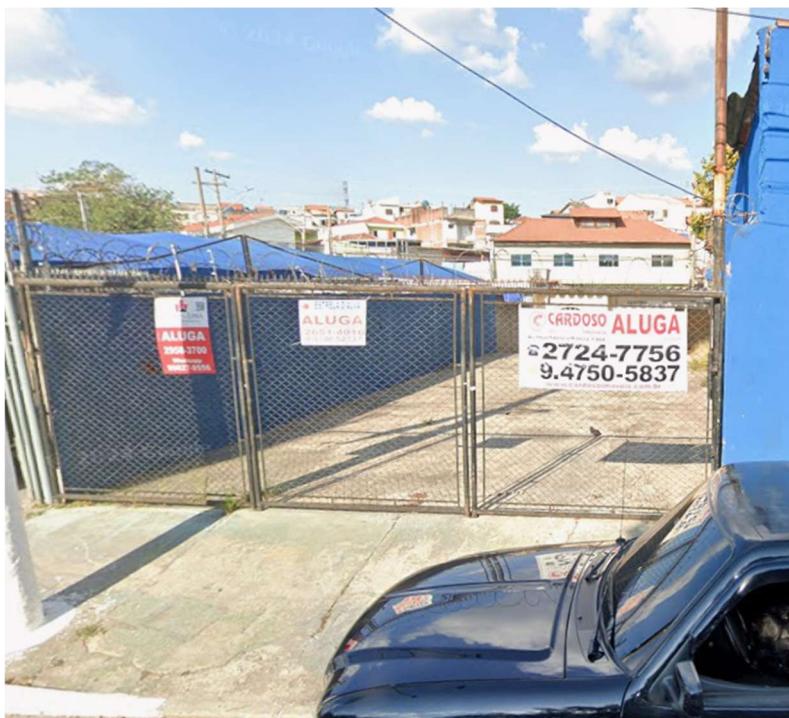


Figura 4 - Frente - Rua Açai



O imóvel avaliando consiste em um lote de terreno em meio de quadra, pavimentado e murado, com duas frentes, com acesso tanto pela Avenida Itaquera, quanto pela Rua Açai.

Possui duas edificações, caracterizadas por edículas com aproximadamente 80 m<sup>2</sup> (não registrada), em regular estado de conservação, com idade aparente de 25-30 anos.

As vias de acesso ao imóvel são pavimentadas, contam com iluminação pública, calçamento, rede de água, esgoto e coleta de lixo.

#### 4. CARACTERIZAÇÃO REGIONAL

Itaquera é um distrito da zona leste do município de São Paulo, com área aproximada de 14,6 km<sup>2</sup>. A população do distrito gira em torno de 210 mil habitantes.

O distrito apresenta densidade demográfica elevada e perfil predominantemente de classes sociais médias (grande parte da população enquadrada na classe C), o que é típico de regiões com habitação vertical e comércio local ativo.

A região possui estrutura de transporte coletivo, destacando-se a estação Corinthians-Itaquera, pertencente às linhas 3-Vermelha do Metrô de São Paulo e 11-Coral da CPTM (Expresso Leste).

Há presença de centros comerciais importantes, como o Shopping Metrô Itaquera, localizado junto à estação Corinthians-Itaquera.

A região possui hospitais, clínicas, postos de saúde, escolas, instituições de ensino médio e técnico, além de oferta razoável de serviços públicos e privados

Há também uma rede de comércio de bairro: supermercados, padarias, farmácias, academias, restaurantes, comércio de rua — típicos de áreas urbanas consolidadas.

A região tem experimentado incrementos recentes de empreendimentos residenciais e comerciais, impulsionados pela melhoria na infraestrutura e pela verticalização gradual em partes do distrito.

Em boa parte do distrito, especialmente nas áreas mais densas, persistem desafios relativos à mobilidade (horários de pico, saturação no transporte), má qualidade de algumas vias secundárias e infraestrutura urbana heterogênea.

#### 5. METODOLOGIA

Para realização do estudo, foi adotado o método comparativo de dados do mercado, os quais foram obtidos com base em transações efetivas de venda e compra de imóveis com características similares localizados na região do imóvel avaliado.

Para avaliação da construção foi utilizado o método de custo de reprodução, com base no custo estimado para reprodução da construção com as mesmas características construtivas.

Os dados das transações utilizados, são divulgados mensalmente pela Prefeitura do Município de São Paulo.<sup>1</sup>

Foi considerado na amostragem, imóveis do tipo terreno, localizados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando, com características e dimensões similares.

## 6. AMOSTRAS

Nº do Cadastro	Logradouro	Número	Bairro	CEP	VALOR	Data de Transação	RI	Matrícula	Área	Testada	TIPO	Valor m <sup>2</sup> (R\$)
147.258.0019-7	R MACELA DO CAMPO	S/N	PRQ SAVOY CITY	03570130	R\$ 260.000,00	12/02/2025	16º RI	171072	250	10	TERRENO	R\$ 1.040,00
147.220.0039-4	R ASTROGILDO PEREIRA	S/N	PRQ SAVOY CITY	03571120	R\$ 260.000,00	23/04/2025	9º RI	102469	250	10	TERRENO	R\$ 1.040,00
147.220.0068-8	R LYGIA RONCEL RODRIGUES	S/N	PRQ SAVOY CITY	03571130	R\$ 349.000,00	18/02/2025	9º RI	102469	327	10	TERRENO	R\$ 1.067,28
147.173.0012-1	R UACUMA	S/N	JD STA MARIA	03575000	R\$ 385.000,00	16/07/2025	16º RI	34253	289	10	TERRENO	R\$ 1.332,18
146.064.0008-1	AV ITAQUERA	3134	JD FERNANDES	03526000	R\$ 394.000,00	21/07/2025	16º RI	39135	279	11,7	TERRENO	R\$ 1.412,19
147.219.0008-1	R FRANK DOMINGOS TORCHIA	S/N	PRQ SAVOY CITY	03571150	R\$ 400.000,00	07/05/2025	16º RI	167179	250	10	TERRENO	R\$ 1.600,00

Considerando a data de cada transação e a necessidade de atualização do valor para data-base de janeiro/2026, procedeu-se com a atualização do valor do m<sup>2</sup> das amostras obtidas com base no IPCA/IBGE, incidente entre a data de transação até dezembro/2025, conforme a seguir apurado:

Nº Cadastro	Data da transação	Valor original (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor atualizado (R\$/m <sup>2</sup> )
147.258.0019-7	12/02/2025	R\$ 1.040,00	R\$ 1.082,62
147.220.0039-4	23/04/2025	R\$ 1.040,00	R\$ 1.062,67
147.220.0068-8	18/02/2025	R\$ 1.067,28	R\$ 1.111,02
147.173.0012-1	16/07/2025	R\$ 1.332,18	R\$ 1.348,64
146.064.0008-1	21/07/2025	R\$ 1.412,19	R\$ 1.429,63
147.219.0008-1	07/05/2025	R\$ 1.600,00	R\$ 1.627,87

**Valor médio regional: R\$1.277,08/m<sup>2</sup>**

## 7. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Avalia-se o terreno em R\$412.624,55 conforme cálculo a seguir:

<sup>1</sup> fonte de dados:

<https://prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/fazenda/arquivos/itbi/GUIAS%20DE%20ITBI%20PAGAS%20%2825112025%29.xlsx>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FERNANDES MORATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo em 16/01/2026 às 11:22, sob o número WGRU26700099145. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 003881-04.2025.8.26.0224 e código kUfBn3Hl.

$R\$1.277,08 \times 323,10 \text{ m}^2 = R\$412.624,55$

## 8. AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Para aferição da construção, adotou-se o custo de construção divulgado pelo Sinduscon, conforme boletim divulgado em dezembro/2025 (boletim desonerado), no valor de R\$1.143,80/m<sup>2</sup>.

Considerando o obsolescência da construção e a depreciação pela sua idade, bem ainda, pelo seu estado de conservação, avalia-se que o conjunto de edificações erigidas no imóvel, utilizando-se o fator de 0,8634, possui o valor atual de R\$80.000,00, conforme cálculo a seguir:

Valor novo:

$80 \text{ m}^2 \times R\$1.143,80 = R\$92.647,80$

Depreciação:

$R\$92.647,80 \times 0,8634 = R\$80.000,00$

## 8. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando, considerando seu terreno, com valor de R\$412.624,55 e suas edificações, com valor de R\$80.000,00, possui o valor de mercado, para esta data, de **R\$492.624,55 (quatrocentos e noventa e dois mil, seiscentos e vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos)**.

Guarulhos, 15 de janeiro de 2026.

adm2@galpoes.net

Assinado  
D4Sign



**JANE CONCEIÇÃO CAVALCANTE DE AMORIM**

[janecavalcante@creci.org.br](mailto:janecavalcante@creci.org.br)

CNAI: 29481

CRECI/SP: 203561



## Detalhes do Avaliador



JANE CONCEICAO CAVALCANTE DE AMORIM

CNAI: 29481

Inscrição:

CRECI nº: 203561 - 2ª Região - São Paulo - Principal

E-Mail:

janecavalcante@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FERNANDES MORATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2026 às 11:22, sob o número WGRU26700099145. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003881-04.2025.8.26.0224 e código kUfBn3HI.

## LAUDO GAREX 1 150126 pdf

Código do documento 5b370791-8ea2-48b0-b9bc-eed276de058b



## Assinaturas

Jane Conceição Cavalcante de Amorim  
adm2@galpoes.net  
Assinou

## Eventos do documento

**15 Jan 2026, 19:04:28**Documento 5b370791-8ea2-48b0-b9bc-eed276de058b **criado** por ANDRÉ FERNANDES MORATO (c48237f0-1367-4db4-ac80-f00f380a7a3f). Email:sp@galpoes.net. - DATE\_ATOM: 2026-01-15T19:04:28-03:00**15 Jan 2026, 19:05:46**Assinaturas **iniciadas** por ANDRÉ FERNANDES MORATO (c48237f0-1367-4db4-ac80-f00f380a7a3f). Email: sp@galpoes.net. - DATE\_ATOM: 2026-01-15T19:05:46-03:00**15 Jan 2026, 19:12:03**JANE CONCEIÇÃO CAVALCANTE DE AMORIM **Assinou** (db1a7145-25e7-4cd9-838c-806296407335) - Email: adm2@galpoes.net - IP: 189.96.226.216 (ip-189-96-226-216.user.vivozap.com.br porta: 2238) - [Geolocalização: -23.438259 -46.4602371](#) - Documento de identificação informado: 117.958.048-66 - DATE\_ATOM: 2026-01-15T19:12:03-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):e924a19b5823281b964d880230fbc9a42cbb4c4c051b995107e397cec043b9d8  
(SHA512):fc9a8c26cde346b4aaa72bc74ff355cc3771d373c67c07f1dec4507702604d5a5e402da7d7bdfef53cb4861d7c03f4d139d653b604c843c4e1c470c84cebdebeEsse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign****Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### I. DADOS DO SOLICITANTE

O presente laudo foi elaborado por solicitação da empresa **S4 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.374.857/0001-25, com endereço à Rua Santana de Ipanema, nº 450, Sala 2, Bairro Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, CEP 07220-010

### II. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

Este trabalho tem como objetivo, obter o valor de mercado do imóvel localizado na Avenida Itaquera, nº 1.084, Jardim Santa Maria, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, para fins judiciais, de acordo com o determinado nos autos do processo nº 1003881-04.2025.8.26.0224 em trâmite perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP.

### III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando encontra-se descrito e caracterizado na matrícula 91.297 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Nos termos do registro (R-14), referido imóvel foi adquirido pela empresa GAREX SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 40.731.784/0001-42, com sede à Rua São Jorge, nº 300, apto. 153, Bairro Parque São Jorge, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, através de escritura pública datada de 13 de janeiro de 2023, lavrada perante o 3º Tabelião de Notas de Guarulhos, Livro 1501, Folhas 127/130.

De acordo com a notificação de lançamento do cadastro imobiliário 147.136.0078-3, o imóvel está localizado na Avenida Itaquera, nº 1.084, Lote 28, Quadra 2, do Bairro Jardim Santa Maria, no Município de São Paulo/SP.

### IV. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o registro imobiliário o imóvel possui uma casa com área construída de 40,00 m<sup>2</sup>, inserida em um terreno constituído pelo lote 28 da quadra 02 do Jardim Santa Maria, medindo 10,00 metros de frente, 32,50m do lado direito de quem da frente olha o terreno, 30,90m do lado esquerdo e 10,45m nos fundos em linha quebrada, confrontando pela frente com a Avenida Itaquera, no lado direito com o lote 27, no lado esquerdo com o lote 29, e nos fundos com a Rua Açai, totalizando a área de 323,10 m<sup>2</sup>.

Em vistoria ao local, constatou-se que a área construída do imóvel, corresponde a duas edículas, construídas em alvenaria convencional, apresentando paredes portantes e acabamento simples, com medidas aproximadas de 9x6 metros e 9x3, respectivamente, totalizando aproximadamente 81 m<sup>2</sup>.

A cobertura é composta por telhado com calhetões de fibrocimento, apoiados sobre a estrutura. A edificação possui pé-direito aproximado de 2,8 metros, compatível com construções auxiliares ou de apoio operacional.

O terreno é delimitado por muro de alvenaria executado nos limites laterais confrontantes com os imóveis vizinhos, proporcionando fechamento físico e definição das divisas.

O acesso ao lote se dá pela Avenida Itaquera, através de portão metálico, próprio para controle de entrada e saída de veículos, instalado na testada do imóvel.

A área interna do terreno apresenta pavimentação em cimento, constituindo piso contínuo, adequado para circulação, estacionamento ou uso operacional, com características de acabamento simples e funcional.

## **V. CONTEXTUALIZAÇÃO DA VIZINHANÇA E INFRAESTRUTURA REGIONAL**

O imóvel encontra-se inserido entre dois imóveis vizinhos de vocação comercial, compondo um trecho urbano consolidado, caracterizado por ocupação predominantemente comercial e mista, com fluxo constante de pessoas e veículos.

Possui duas frentes, sendo uma voltada para a Avenida Itaquera e outra para a Rua Açai, o que confere maior visibilidade e potencial de aproveitamento urbanístico. O acesso principal ao imóvel ocorre exclusivamente pela Avenida Itaquera, via de maior porte e circulação, enquanto a frente para a Rua Açai não possui função secundária, vez que isolada pela construção da edícula.

A região é dotada de infraestrutura urbana completa, contando com abastecimento de água potável pela rede pública, coleta e esgotamento sanitário por sistema público, energia elétrica em rede regular, com atendimento monofásico ou trifásico conforme disponibilidade local, iluminação pública instalada nas vias, rede de telecomunicações, incluindo telefonia fixa, móvel e serviços de internet banda larga, sistema de drenagem urbana para águas pluviais.

O entorno é amplamente atendido por transporte público, com linhas regulares de ônibus circulando pela Avenida Itaquera e vias adjacentes, garantindo fácil acesso a outras regiões da cidade.

Em síntese, trata-se de imóvel localizado em área urbana consolidada, com forte apelo comercial, boa acessibilidade viária e infraestrutura plena, compatível com usos comerciais, de serviços ou atividades correlatas.

## **VI. PROVEITO ECONÔMICO DO IMÓVEL**

O imóvel apresenta aproveitamento econômico compatível com a vocação comercial da região, encontrando-se inserido em eixo urbano consolidado, com predominância de atividades comerciais e de serviços, o que amplia seu potencial de geração de renda.

Sua localização em via de grande circulação, aliada à frente voltada para a Avenida Itaquera, confere elevada visibilidade, facilidade de acesso e atratividade para ocupações comerciais. A existência de duas frentes potencializa o aproveitamento do lote, seja para implantação de edificação comercial, seja para adequações futuras que ampliem a área construída ou melhorem a exposição do imóvel, respeitados os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Atualmente, o imóvel pode ser economicamente explorado por meio de locação ou uso direto para atividades comerciais de pequeno porte, tais como lava-rápido, estacionamento, depósitos, desmanche de veículos comércio varejista, prestação de serviços, ou usos correlatos, de acordo com o zoneamento local. A edificação existente, ainda que de padrão simples, serve como estrutura de apoio até eventual requalificação do terreno.

Sob a ótica de mercado, o imóvel apresenta liquidez satisfatória, uma vez que combina localização estratégica, infraestrutura urbana completa e perfil compatível com a demanda local. O maior valor econômico do bem está associado ao terreno, sendo o aproveitamento construtivo passível de otimização conforme projeto, legislação vigente e estratégia do investidor.

Dessa forma, o imóvel demonstra capacidade efetiva de geração de renda e potencial de valorização, seja pela manutenção do uso atual, seja por meio de intervenções que ampliem ou qualifiquem sua exploração econômica.

## **VII. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

Para a avaliação do imóvel, serão adotadas metodologias distintas, em consonância com as boas práticas de avaliações e com a natureza dos bens avaliados.

Para apuração do valor do terreno será utilizada a metodologia comparativa direta de dados de mercado, fundamentada na análise de valores praticados em transações e ofertas de terrenos com características semelhantes, considerando, entre outros fatores, localização, área, testada, zoneamento, padrão da vizinhança e condições de mercado, com os devidos ajustes técnicos para homogeneização dos dados.

Para a construção será empregado o método do custo de reprodução, consistente na estimativa do custo necessário para reproduzir a edificação com as mesmas características construtivas, materiais e padrão de acabamento existentes na data da avaliação, procedendo-se posteriormente à **depreciação** do valor apurado, mediante aplicação de fatores como idade aparente, estado de conservação, obsolescência física e funcional, quando cabível.

As metodologias adotadas permitem a apuração de valores compatíveis com a realidade de mercado, assegurando maior precisão técnica e coerência com as características específicas do terreno e das edificações avaliadas, em conformidade com as normas técnicas de avaliações, em especial, ABNT NBR 14.653.

## VIII. VALOR DO TERRENO

### A. IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS:

ITEM	ENDEREÇO	DATA DA PESQUISA	FONTE
1	RUA AÇAÍ	15/01/2025	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-127m2-venda-RS320000-id-2827156083/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-127m2-venda-RS320000-id-2827156083/?source=ranking%2Crp</a>
2	RUA MARIA LAURA FIGUEIREDO	15/01/2025	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-carrao-zona-leste-sao-paulo-269m2-venda-RS350000-id-2826980128/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-carrao-zona-leste-sao-paulo-269m2-venda-RS350000-id-2826980128/?source=ranking%2Crp</a>
3	RUA GASPAR LEMOS	15/01/2025	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-120m2-venda-RS340000-id-2529951972/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-carrao-zona-leste-sao-paulo-120m2-venda-RS340000-id-2529951972/?source=ranking%2Crp</a>
4	RUA DR. CAETANO ESTELITA PERNET	15/01/2025	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aricanduva-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS550000-id-2844124349/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aricanduva-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS550000-id-2844124349/?source=ranking%2Crp</a>

### B. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E URBANÍSTICAS

ITEM	ÁREA (M2)	TESTADA (M)	TOPOGRAFIA	SITUAÇÃO
1	127	6	PLANO	MEIO DE QUADRA
2	269	10	PLANO	MEIO DE QUADRA
3	120	6	PLANO	MEIO DE QUADRA
4	250	10	PLANO	MEIO DE QUADRA

### C. VALORES OBSERVADOS

ITEM	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
1	R\$ 320.000,00	R\$ 2.519,69

2	R\$ 350.000,00	R\$ 1.301,12
3	R\$ 340.000,00	R\$ 2.833,33
4	R\$ 290.000,00	R\$ 1.160,00

#### D. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

ITEM	OFERTA	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	TESTADA	TOPOGRAFIA	SITUAÇÃO	FATOR TOTAL
1	0,9	1,05	1	1	1	1	0,9450
2	0,9	1,05	1,1	0,95	1	1	0,9875
3	0,9	1,05	1,02	1	1	1	0,9639
4	0,9	1,05	1,1	0,95	1	1	0,9875

#### E. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

ITEM	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL	FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
1	R\$ 2.519,69	0,9450	R\$ 2.381,11
2	R\$ 1.301,12	0,9875	R\$ 1.284,89
3	R\$ 2.833,33	0,9639	R\$ 2.731,05
4	R\$ 1.160,00	0,9875	R\$ 1.145,53

#### F. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Valor mínimo: R\$ 1.145,53/m<sup>2</sup>

Valor máximo: R\$ 2.731,05/m<sup>2</sup>

Média aritmética:

$$\frac{2.381,11 + 1.284,89 + 2.731,05 + 1.145,53}{4} = \mathbf{R\$1.885,65/m^2}$$

Mediana:

(média dos dois valores centrais)

$$\frac{1.284,89 + 2.381,11}{2} = \mathbf{R\$1.833,00/m^2}$$

#### G. CONCLUSÃO – VALOR DO TERRENO

Após a homogeneização dos dados amostrais, procedeu-se ao tratamento estatístico dos valores unitários obtidos, apurando-se valor mínimo de R\$ 1.145,53/m<sup>2</sup>, valor máximo de R\$ 2.731,05/m<sup>2</sup>, média aritmética de R\$ 1.885,65/m<sup>2</sup> e mediana de R\$ 1.833,00/m<sup>2</sup>. Considerando a dispersão observada e a representatividade das amostras, adotou-se como valor unitário representativo o montante de R\$ 1.833,00/m<sup>2</sup>.

$$R\$1.833,00 \times 323,10 = R\$592.242,30$$

Portanto, avalia-se a área do terreno em **R\$592.242,30 (quinhentos e noventa e dois mil, duzentos e quarenta e dois reais e trinta centavos).**

## IX. VALOR DA CONSTRUÇÃO

### A. CUSTO UNITÁRIO ADOTADO (BASE SINDUSCON)

O boletim divulgado pelo Sinduscon (dez/2025), para construção simples do tipo galpão (GI), corresponde a R\$ 1.143,80/m<sup>2</sup> (boletim desonerado).

Portanto, uma construção nova equivalente, antes da depreciação, teria o custo de R\$92.647,80, conforme cálculo a seguir:

$$81,00\text{m}^2 \times 1.143,80\text{R}\$/\text{m}^2 = \text{R}\$92.647,80$$

### B. VIDA ÚTIL, DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E CONSERVAÇÃO

Para edícula simples em alvenaria adotou-se a vida útil econômica da construção de 50 (cinquenta) anos.

Em inspeção visual e analisando a documentação relacionada ao imóvel, estimou-se que a construção foi erigida em 1994, portanto, com 31 anos de idade. Logo, temos:

$$\text{Depreciação física} = 31/50 = 62\%$$

A edificação demanda reparos e manutenções em gerais, envolvendo revisão da cobertura, reparos em alvenaria e pintura em geral, razão pela qual caracteriza-se com regular estado de conservação.

$$\text{Fator residual} = 1 - 0,62 = 0,38$$

Portanto, o valor depreciado da construção, corresponde ao valor de R\$35.206,16, conforme cálculo a seguir:

$$\text{R}\$92.647,80 \times 0,38 = \text{R}\$35.206,16$$

### C. CONCLUSÃO – VALOR DA CONSTRUÇÃO

A edificação existente consiste em duas edículas de padrão construtivo simples, com área aproximada de 81,00 m<sup>2</sup>, executada em alvenaria e cobertura em fibrocimento, com idade aparente de 1994 e estado de conservação regular.

A avaliação da construção foi realizada pelo método do custo de reprodução, adotando-se como referência os custos unitários divulgados pelo SindusCon-SP (Boletim Econômico – dezembro de 2025), utilizando-se o padrão GI – galpão/edificação simples, no valor de R\$ 1.143,80/m<sup>2</sup>.

Sobre o custo de reprodução novo aplicou-se depreciação física em função da idade e do estado de conservação, resultando no valor final da construção de **R\$35.206,16 (trinta e cinco mil, duzentos e seis reais e dezesseis centavos)**.

## **X. CONCLUSÃO**

Considerando o valor de avaliação do terreno de R\$592.242,30 e o valor da construção de R\$35.206,16, avalia-se o imóvel em **R\$627.448,46 (seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e quarenta e seis centavos)**.

Guarulhos, 15 de janeiro de 2026.

**PAULO JONAS CAVALCANTE MOTA**  
**CRECI/SP: 220.750**  
**Corretor de Imóveis**  
[jonaspaulo243@gmail.com](mailto:jonaspaulo243@gmail.com)

ANEXOS:

1) DOCUMENTO DO AVALIADOR:

**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 2ª Região - SP**  
 VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil Data expedição: 15/01/2026 13:28:5

Filiação: **ANTONIO GONZAGA CAVALCANTE MOTA**  
**ANTONIA GILDETE MOTA**

Naturalidade: **MOMBACA - CE** Data de Nascimento: **17/10/1984**

RG: **33.168.276-X SSP - SP** CPF: **311.576.238-08**

Via: **1º via** Data de Inscrição no CRECI: **23/04/2021**

  
 José Augusto Viana Neto  
 Presidente do CRECI 2ª Região/SP

  
 Arthur Bojajian  
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: LBMG76

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE**  
**PROFISSIONAL 2025**  
**CRECISP 220750**





**PAULO JONAS CAVALCANTE MOTA**


VALIDADE  
**05/04/2026**

2) MATRÍCULA DO IMÓVEL



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 111278.2.0091297-09

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
91.297

ficha  
1

São Paulo, 05 de julho de 1.994

IMÓVEL:- UMA CASA, situada na Avenida Itaquera, antiga Estrada Itaquera, nº 1.604-B, no 38º subdistrito-Vila Matilde, com a área construída de 40,00m<sup>2</sup>, e seu terreno constituído pelo lote 28 da quadra 02 do Jardim Santa Maria, medindo - - 10,00m de frente, 32,50m do lado direito de quem da frente - olha o terreno, 30,90m do lado esquerdo e 10,45m nos fundos - em linha quebrada, confrondo pela frente com a Avenida Itaquera, no lado direito com o lote 27, no lado esquerdo com o lote 29, e nos fundos com a Rua Açai, antiga Rua Um, com a área de 323,10m<sup>2</sup>.

3) IPTU DO IMÓVEL



PREFEITURA DE SÃO PAULO

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
147.136.0078-3	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:  
AV ITAQUERA, 1084 - LT 28 QD 2  
JD STA MARIA CEP 03526-000  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
AV ITAQUERA, 1084 - LT 28 QD 2  
JD STA MARIA CEP 03526-000

Contribuinte(s):  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

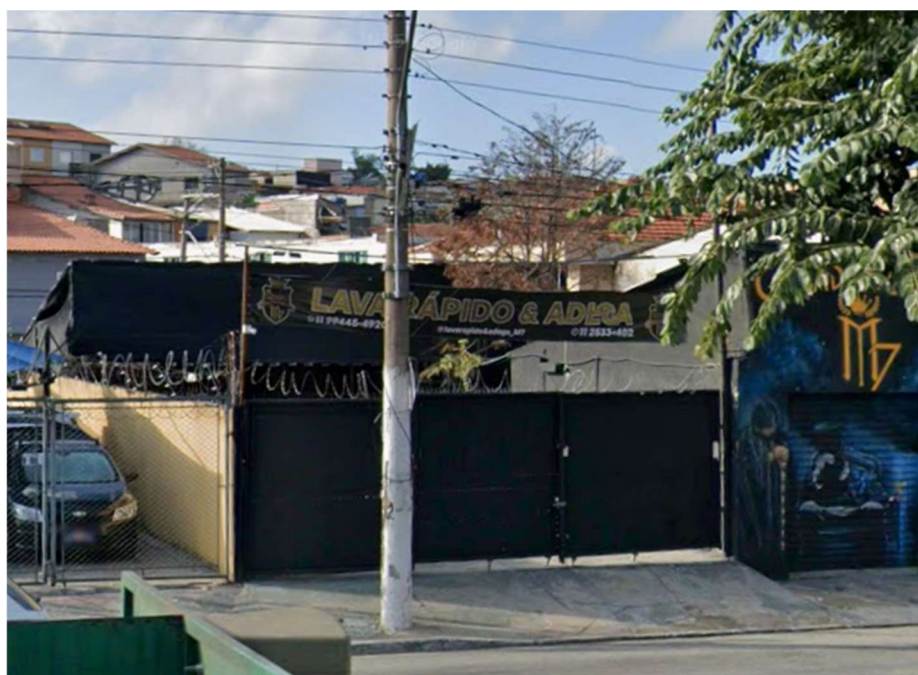
Mensagens:  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

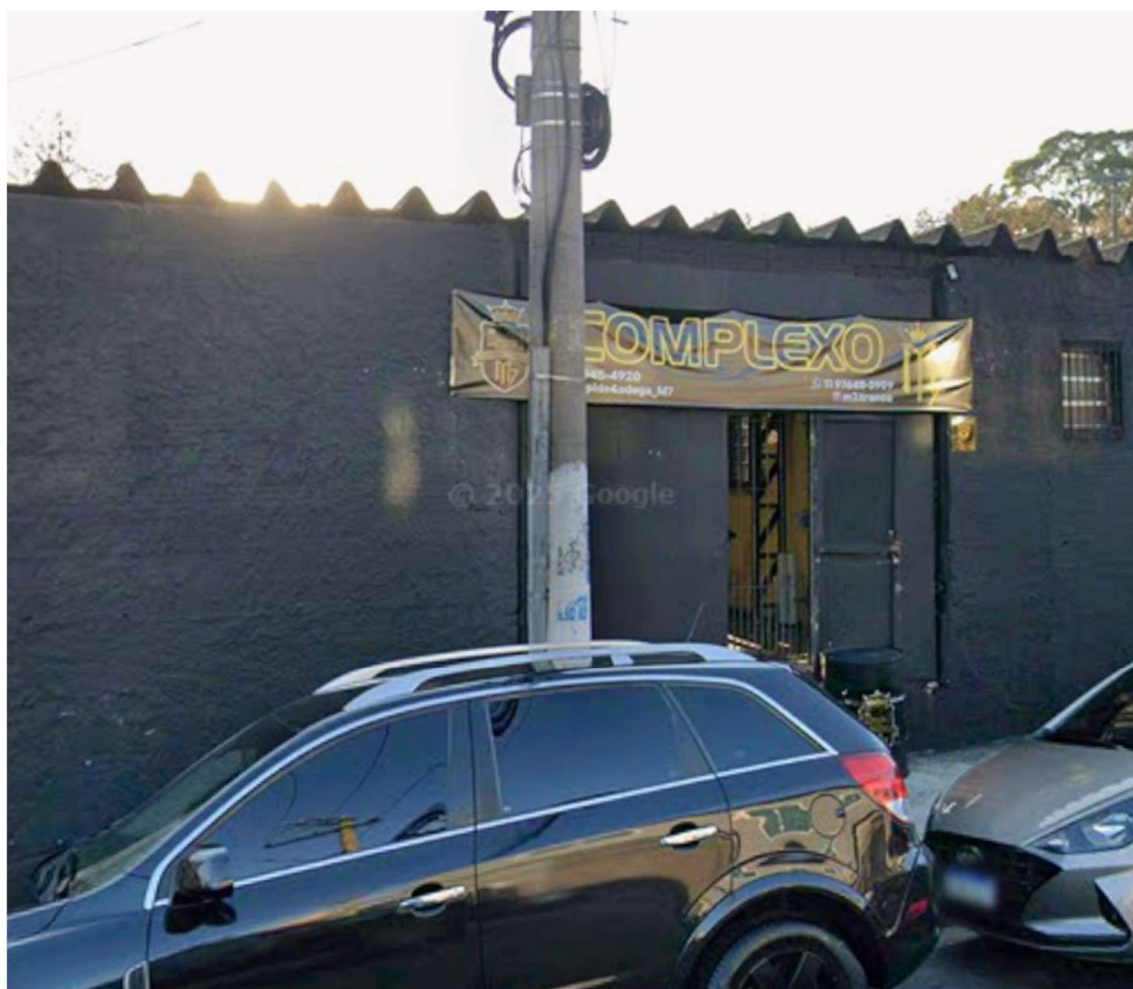
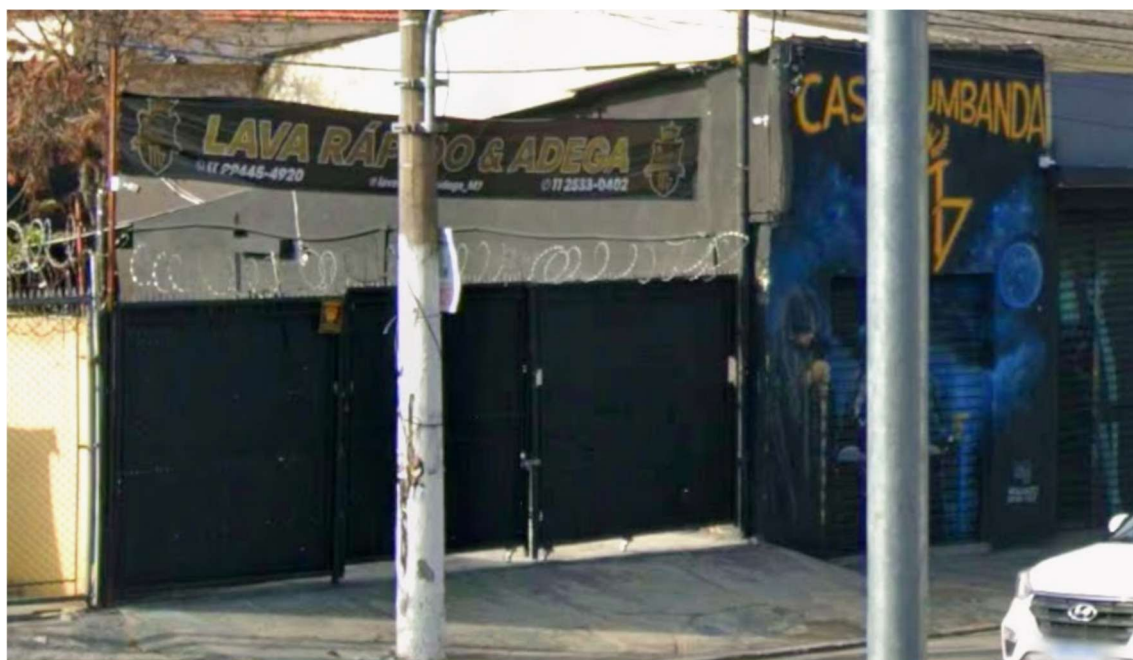
Dados cadastrais do terreno:  
Área incorporada (m<sup>2</sup>): 323  
Área não incorporada (m<sup>2</sup>): 0  
Área total (m<sup>2</sup>): 323  
Testada (m): 20,45



Dados cadastrais da construção:  
Área construída (m<sup>2</sup>): 40  
Área ocupada pela construção (m<sup>2</sup>): 40  
Ano da construção corrigido: 1976  
Padrão da construção: 3-A  
Uso: comercial

#### 4) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





Realizado por

**Eng. Brenno Zanardo**

Crea - 5069220741

Creci - 178608

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**D1**  
**LANCE**  
**LEILÕES**



**SOLICITANTE:** S4 Empreendimentos e Participações Ltda.

**PROCESSO:** 1003881-04.2025.8.26.0224

**VARA:** 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

## 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel penhorado por outros meios, apresenta-se nessa ocasião uma pesquisa de mercado como base em imóveis com características semelhantes, de modo a viabilizar a mais correta precificação e possibilitar sua futura venda em leilão.

As informações aqui trazidas têm como base documentos oficiais, sendo certo que para a apuração do valor final será considerado que o imóvel se encontra livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca, alienação fiduciária ou desapropriações que porventura pesem sobre o bem.

## 2 - Fundamento Legal e Jurídico

### Código de Processo Civil

**Art. 871.** Não se procederá à avaliação quando:

**I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;**

(...)

**IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado. (...)**

### Jurisprudência

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL A SER PRACEADO. **APRESENTAÇÃO DE ESTIMATIVA PELO EXEQUENTE.** PEDIDO DE INTIMAÇÃO DA PARTE EXECUTADA PARA VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INDEFERIMENTO. **DETERMINAÇÃO, DE OFÍCIO, DE APRESENTAÇÃO DE AVALIAÇÃO POR CORRETORES. IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE. INCORREÇÃO DA MEDIDA. VERIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO SE NÃO HOUVER CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 871, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). ESTIMATIVA DO EXEQUENTE QUE SE BASEIA EM DIVERSOS ANÚNCIOS EM SITES, AFASTANDO A “FUNDADA DÚVIDA” DE QUE TRATA O PARÁGRAFO ÚNICO.** OBSERVAÇÃO DE QUE TODOS OS INTERESSADOS DEVEM SER INTIMADOS. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP - AI nº 2029542-92.2024.8.26.0000, Rel. Adilson de Araujo, j. 20/02/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - **Decisão agravada que determinou que a avaliação dos imóveis seja realizada por perito de confiança deste Juízo - Pretensão dos agravantes de que a avaliação dos imóveis seja feita por imobiliárias e por comparativos de anúncios publicitários - Admissibilidade - Inteligência do artigo 871, IV, do CPC - A regra é a avaliação por oficial de justiça, entretanto, é perfeitamente admitida a avaliação de bem imóvel através de avaliação de imobiliária, bem como de anúncios publicitários, quando devidamente comprovada** - Previsão expressa no CPC - Os agravantes apresentaram 3 laudos de avaliação de cada apartamento penhorado elaborados por imobiliárias, bem como anúncios publicitários de apartamentos à venda no mesmo prédio - **Necessidade de prova pericial não demonstrada no caso concreto** - Executados que instados a se manifestarem sobre os valores das avaliações apresentados pelos exequentes por r. despacho de fls. 43/44, se mantiveram inertes - **Medida, ademais, que contribuirá para a celeridade processual e importará em menor onerosidade às partes** - Decisão reformada a fim de constar a desnecessidade da avaliação dos imóveis por perito de confiança do Juízo, cabendo ao d. Juízo a quo decidir se a documentação apresentada é suficiente ou não para apuração do preço médio do imóvel - Recurso provido. (TJSP - AI nº 2080173-40.2024.8.26.0000, Rel. Achile Alesina, j. 02/05/2024)

### 3 - Dados do Imóvel

**Localização:** Av. Itaquera, nº 1084, São Paulo/SP.

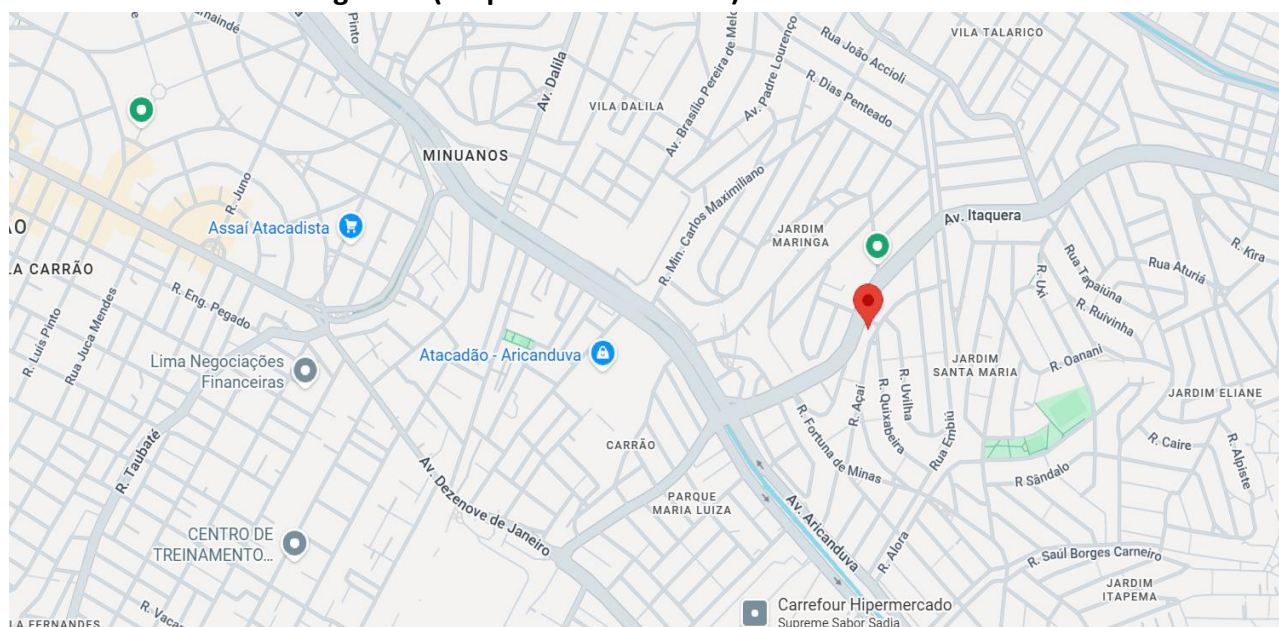
**Dados Registrais:** Matrícula nº 91.297 do 16º CRI de São Paulo/SP.

**Inscrição Municipal/Contribuinte:** 147.136.0078-3.

**Descrição:** Uma Casa, situada na Av. Itaquera, antiga Estrada da Itaquera, nº 1084, no 38º subdistrito Vila Matilde, com a área construída de 40m<sup>2</sup>, e seu terreno constituído pelo lote 28 da quadra 02 do Jd. Santa Maria, medindo 10m de frente, 32,50m do lado direito de quem da frente olha o terreno, 30,90m do lado esquerdo e 10,45m nos fundos em linha quebrada, confrontando pela frente com a Av. Itaquera, no lado direito com o lote 27, no lado esquerdo com o lote 29, e nos fundos com a R. Açai, antiga R. Um, com a **área de 323,10m<sup>2</sup>**.

### 4 - Detalhamento Regional

#### 4.1 - Levantamento Fotográfico (Mapa e 'Visão da rua')



## 4.2 - Características

### Região Urbana Comercial

A região possui infraestrutura completa, iluminação pública, pavimentação asfáltica, abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, transporte coletivo frequente e alto fluxo de pessoas.

Ademais, o entorno é dotado de escolas, hospitais, farmácias, mercados e comércios com serviços variados.

## 5 - Precificação

### 5.1 - Metodologia

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

O método utilizado é o 'Comparativo Direto de Dados de Mercado', que, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente a imóveis paradigmas semelhantes, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua os atributos mais semelhantes possíveis, ponderando os valores disponíveis e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio de pesquisa mercadológica, tratando-se, portanto, de pesquisa indireta.

Não obstante, para se construir uma equiparação ainda mais assertiva e corrigir eventuais discrepâncias dos elementos comparativos, aplica-se o processo de 'Homogeneização de Valores', que aumenta o grau de precisão da avaliação, e o respectivo 'Fator de Oferta', que, conforme item 10.1 da Norma, indica a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa (elasticidade dos negócios ou euforia de mercado). Trata-se de fator considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado em situação normal.

### 5.2 - Amostras Comparativas

Com base na pesquisa mercadológica foi possível identificar imóveis com características correlatas ao bem avaliando, com elementos semelhantes em área (m<sup>2</sup>), localização, edificação e zoneamento:

## Imóvel Paradigma 1

<https://coroareal.com.br/comprar/sp/sao-paulo/itaquera/terreno/76289077>

**TERRENO A VENDA NA AV ITAQUERA**  
Itaquera - São Paulo/SP

Venda  
R\$ 1.300.000,00

Fale com o corretor Simule seu financiamento

Veja todas as fotos desse imóvel

**Terreno**

Referência: TE00146

Área Total 130,00 m² Área Terreno 53,00 m²

Fotos Imprimir ficha Adicionar aos favoritos

Venda R\$ 1.300.000,00

Gostou do imóvel?  
Entre em contato conosco

Fale com o corretor Fale conosco

## Imóvel Paradigma 2

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-a-venda-387-m-por-r\\$-1.300.000-00-jardim-2997086071.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pg=1&n\\_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-a-venda-387-m-por-r$-1.300.000-00-jardim-2997086071.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=2)

**Imóvel Itaquera**

Comercial - 387m² - 4 vagas

Venda R\$ 1.300.000 Me avisar se o preço baixar

IPTU R\$ 654

Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora ->

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb.

Contatar

## Imóvel Paradigma 3

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-santa-maria-zona-leste-sao-paulo-sp-128m2-id-250027078/?source=ranking%2Crp>

**Terreno / Lote / Condomínio à venda, 128m² - Jardim Santa Maria**

Metroagem 128 m² Quartos 0 Banheiros 1 Vagas 0

Publicado há 5 anos, atualizado há 4 semanas.

Localização

Rua Açaí, 01 - Jardim Santa Maria, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado

Arquitetura Google Maps

Dados cartográficos © 2025 Google - Todos os direitos reservados

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 320.000

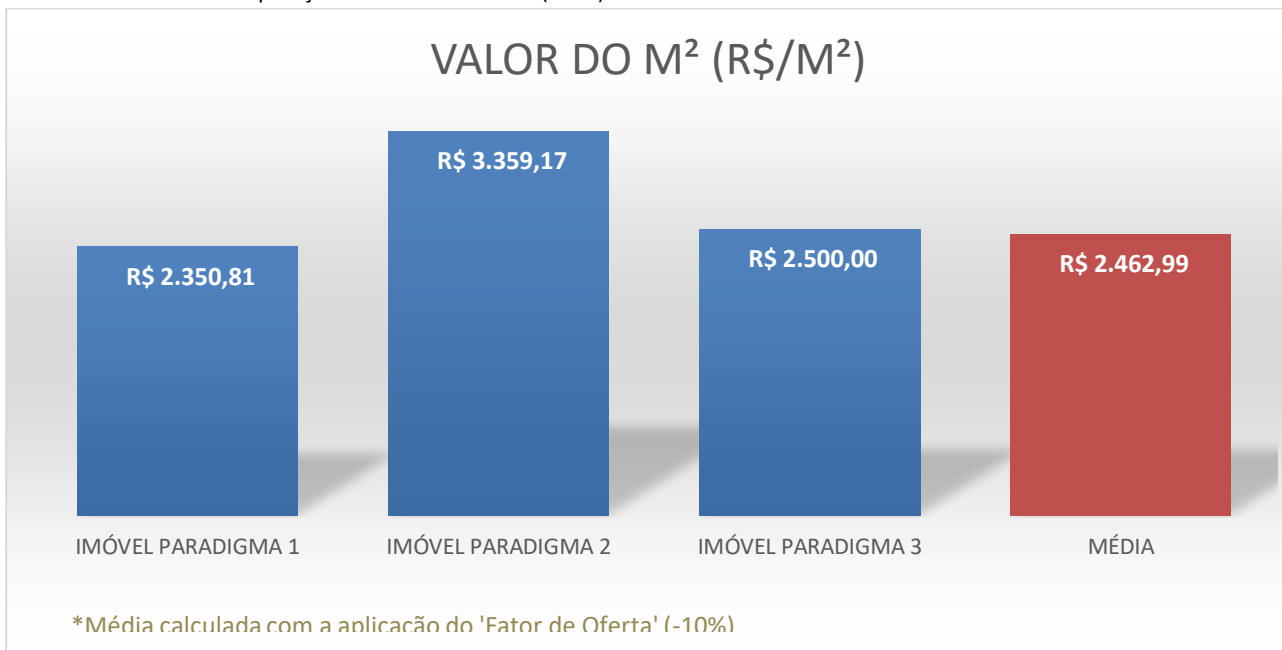
Condomínio Isento

IPTU R\$ 63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FERNANDES MORATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/01/2026 às 11:22, sob o número WGRU26700099145. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003881-04.2025.8.26.0224 e código kdTdf7GP.

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$2.350,81</b>
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$3.359,17</b>
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m <sup>2</sup> em <b>R\$2.500,00</b>
<b>O resultado aritmético final indica o valor médio do m<sup>2</sup> em R\$2.462,99</b>

\*Média calculada com a aplicação do 'Fator de Oferta' (-10%)



**6 - Conclusão**

Nos termos previstos no art. 871, I e IV do CPC, com base na análise mercadológica comparativa, serve o presente para indicar os seguintes valores avaliatórios conclusivos:

323,10m <sup>2</sup> de área útil/privativa x R\$2.462,99/m <sup>2</sup> =
<b>R\$795.792,00</b>
(setecentos e noventa e cinco mil setecentos e noventa e dois reais)
Avaliação feita em <b>12/12/2025</b>

Assim, uma vez fixado o valor do bem imóvel sob análise, a **D1LANCE Leilões**, por meio de seu **Leiloeiro José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106**, coloca-se à inteira disposição para proceder com o respectivo praceamento.

É o que me cumpre,  
**Brenno Zanardo**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9268 - E-mail: upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1003881-04.2025.8.26.0224**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Exequente: **S4 Empreendimentos e Participações Ltda**  
 Executado: **Rodoviario Garra Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira

Vistos.

Preliminarmente, providencie o exequente o demonstrativo do débito atualizado, no prazo de cinco dias.

Considerando os valores indicados pelos avaliadores, homologo o valor do bem pelo montante de **R\$ 638.621,67**, por refletir a média dos documentos apresentados aos autos.

Anote-se, desde, já os **débitos tributários indicados às fls. 265**, os quais deverão ser atualizados até a data da arrematação.

Nomeio a empresa o **José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 - [nevesamorim@dlance.Com](mailto:nevesamorim@dlance.Com)** como gestora judicial do leilão eletrônico; fixo a comissão no montante de 5% do preço da alienação (art. 17, Provimento CSM 1625/2009 “até o percentual máximo de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance e que será paga diretamente ao gestor”).

Os bens a serem alienados estarão em exposição nos locais indicados no *site* na descrição de cada lote, para visitação dos interessados, nos dias e horários determinados. O gestor deverá obedecer os preceitos do Provimento CSM 1625/2009.

Providencie a serventia o cadastro do feito no respectivo “site”, designando-se datas, se necessário, devendo o leiloeiro constar no edital eventuais dívidas do imóvel, incluindo as fiscais.

Int.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de Guarulhos  
FORO DE GUARULHOS  
8ª VARA CÍVEL  
Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303 - Vila Tijuco  
CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP  
Telefone: (11) 2845-9268 - E-mail: upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

Guarulhos, 09 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME  
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**⚠️ ATENÇÃO:** É imprescindível que todos os **advogados** e **auxiliares da justiça** realizem o cadastro no sistema **EPROC**, tendo em vista a migração progressiva dos processos para essa plataforma. **O não cadastramento implicará no não recebimento das intimações pelo DJEN**, sendo que eventuais consequências gravosas decorrentes dessa omissão serão de responsabilidade do próprio patrono ou do interessado.

Para mais informações sobre o procedimento de cadastramento, acesse:

**[PRIMEIROS PASSOS NO SISTEMA](#)**

[https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC\\_ADVOGADOS-Primeiros\\_passos\\_no\\_sistema\\_eproc\\_20.03.2025.pdf](https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADVOGADOS-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_20.03.2025.pdf)

**[TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo](#)**

<https://esaj.tjsp.jus.br/gcn-frontend-vue/legislacao/find/235580>