Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMA. SRª. DRª. JUÍZA DE DIREITO DA COMARCA DE MACATUBA/SP

PROCESSO Nº 1000194-85.2022.8.26.0333 – ALIENAÇÃO JUDICIAL

LUIZ CARLOS ESPANHOL, engenheiro, CREA. 060.037.023-2 - Perito Judicial, nomeado nos Autos da **"**AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE BEM COMUM C/C AÇÃO DE COBRANÇA C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA FIXAÇÃO DE ALUGUEL**"**, em que JOSÉ PEREIRA DOS SANTOS FILHO, move em relação a ROSÂNGELA SIMPLICIO, feito esse em trâmite perante esse R. Juízo e correlato Cartório do Único Ofício dessa Comarca, tendo procedido vistoria, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente à presença V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho, através do seguinte:

"LAUDO PERICIAL"

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

1.0 - **PRELIMINARES**

Cuida o presente feito da **"**AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE BEM COMUM C/C AÇÃO DE COBRANÇA C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA FIXAÇÃO DE ALUGUEL**"**, em que JOSÉ PEREIRA DOS SANTOS FILHO, move em relação a ROSÂNGELA SIMPLICIO, em trâmite perante o R. Juízo e Cartório do Único Ofício da Comarca de Macatuba/SP, objetivando a avaliação para fins de venda do imóvel residencial, localizado a RUA JOÃO PAVANELLO nº 3-93, Jardim Esperança, zona urbana da cidade, município e comarca de Macatuba/SP.

1.2 - **VISTOS SANEADOR**

Na R. Decisão de fls. 42, foi deferida prova pericial para a avaliação do imóvel, sendo que o signatário foi nomeado para as funções de perito judicial, que já honra com sua nomeação.

A vistoria do imóvel foi levada a efeito no dia 16/08/2022, onde constatamos os seguintes e principais aspectos.

1.4 - **IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO**

Conforme depreende dos Autos, consta que o imóvel que é objeto da presente avaliação trata-se da casa residencial localizada a RUA JOÃO PAVANELLO, nº 3-93, do Conjunto Habitacional "JARDIM ESPERANÇA", edificada em terreno que mede 9,50 metros de frente e de fundos por 20,00metros da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando uma área de **190,00m²**.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

De acordo com cadastro realizado no local, temos que sobre o terreno foi edificada uma casa residencial que conta em seu corpo principal com uma área construída com **85,00m²**. Além da residência, há na parte frontal uma cobertura destinada a garagem de veículos que possui uma área construída de **47,50m²** e nos fundos um cômodo depósito/lavanderia, com uma área construída de **26,70m²**.

2.0 - **VISTORIA**

a) - **LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto da presente avaliação está situado em zona urbana da cidade de Macatuba/SP, no local conhecido por Núcleo habitacional "JARDIM ESPERANÇA", em local de uso e aproveitamento residencial, com frente direta para a RUA JOÃO PAVANELLO, nº 3-93, na quadra que é complementada pelas RUAS DR. JOÃO CARLOS HUEB, MANOEL ALVES NUNES E FORTUNATO RAVANELI.

Como mencionado, sobre o terreno em questão foi edificado o prédio o de nº 3-93, da RUA JOÃO PAVANELLO, que conta com uma área construída de 85,00m². Na parte frontal do terreno há uma cobertura destinada a garagem de veículos, com 47,00m² e nos fundos do terreno junto a divisa, existe um cômodo e cobertura com 26,70m², imóvel esse que vem sendo ocupado pela Sra. Rosangela Simplicio e filhos

b) - **MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local onde está localizado o imóvel em questão é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, como: rede de água, rede de esgoto, luz pública, domiciliar, guias, sarjetas, pavimentação e cabo telefônico.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

c) - ZONEAMENTO

O local onde está localizado o imóvel é considerado como ZONA RESIDENCIAL MISTA 1 – ZRM1, destinada ao uso predominantemente residencial unifamiliar e ao comércio e serviços.

A titulo de ilustração reproduzimos a seguir cópia parcial da planta de cidade de Macatuba, bem como imagem aérea do Google Earth, onde indicamos a localização do imóvel avaliando.

2.1 - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

O terreno que abriga as construções possui as seguintes e principais características físicas:

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

a) - **TOPOGRAFIA**

O local onde está situado o imóvel em questão possui uma topografia relativamente plana e em nível em relação a seu acesso

b) - **SUPERFÍCIE**

Com relação à superfície, temos que aparentemente apresenta-se seca e firme, sem problemas quanto à erosão.

c) - **FORMATO / DIMENSÃO**

De acordo com a vistoria realizada, temos que o imóvel possui sua frente direta para a RUA JOÃO PAVANELLO, sendo de formato geométrico retangular, possuindo uma área superficial de **190,00m²**.

2.2 - **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVA DAS EDIFICAÇÕES**

Conforme mencionado anteriormente, sobre o terreno, existem 03 (três) edificações distintas, a saber:

A) O prédio nº 3-93, com a área total edificada de **85,00m²**. Trata-se de edificação térrea, edificada junto a uma das divisas, a qual faz parte do Conjunto

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

Habitacional “JARDIM ESPERANÇA” composta por 03 dormitórios, sala, cozinha, hall de circulação, banheiro social e área de serviço.

Essencialmente os acabamentos aplicados nessa construção foram:- piso cerâmico em todos os compartimentos, paredes internas e externas revestidas com reboco, banheiro e cozinha com revestimento cerâmico nas paredes, forro em madeira, cobertura com telhas de barro sobre madeiramento serrado, pintura à base de látex, esquadrias metálicas e de madeira, instalações hidráulicas e elétricas embutidas e de padrão comercial, em estado deficiente de conservação “e“, cuja idade aparente é de 30 anos.

Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa construção, temos que de acordo com estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, publicado pelo IBAPE/SP, a mesma enquadra-se perfeitamente como sendo do tipo “*Residências Padrão Proletária*”, cujo custo de reprodução adaptado para o município de Macatuba corresponde ao valor de 0,734 x R8 N do Sinduscon/SP.

B) GARAGEM DE VEICULOS, com **47,50m**^{2}, edificada junto as divisas frontal e laterais do terreno e da casa, com piso cerâmico, paredes revestidas com argamassa, pintura a base de látex, sem forro, coberto com telhas de barro sobre madeiramento serrado, dotado de instalação elétrica, em estado bom de conservação (d) idade aparente 10 anos.

Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa construção, temos que de acordo com estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, publicado pelo IBAPE/SP, a mesma enquadra-se perfeitamente como sendo do tipo “*Cobertura Padrão Médio* ”, cujo custo de reprodução corresponde ao valor de 0,293 x R8 N do Sinduscon/SP.

C) COBERTURA SIMPLES, com **26,70m**^{2}, edificada com telhas de barro, apoiada sobre peças de madeira, sem forro, valendo de apoio nas paredes de divisa, em estado regular de conservação “e”, idade aparente 15 anos.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

Diante dos materiais aplicados nessa construção, temos que seu custo de reprodução com base no estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, publicado pelo IBAPE/SP, a mesma enquadra-se perfeitamente como sendo do tipo "*Cobertura Simples*", cujo custo de reprodução corresponde ao valor de 0,213 x R8 N do Sinduscon/SP.

2.3 - **DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

A seguir juntamos fotos ilustrativas do imóvel, obtidas quando da realização das vistorias, ou seja:

FOTO Nº 01:- Detalhe parcial da fachada do imóvel com frente para a Rua João Pavanello, nº 3-93, onde podemos observar as suas principais características construtivas..

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO Nº 02:- Detalhe parcial da garagem para veículos, edificada na parte frontal do terreno, onde podemos observar as principais características construtivas.

FOTO Nº 03:- Detalhe parcial da garagem de veículos visto de um outro ângulo.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO Nº 04:- Detalhe parcial do interior da residência, no compartimento denominado "cozinha", onde podemos observar os materiais aplicados na edificação.

FOTO Nº 05- Detalhe parcial do interior do banheiro existente na residência, onde podemos observar as suas principais características construtivas..

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

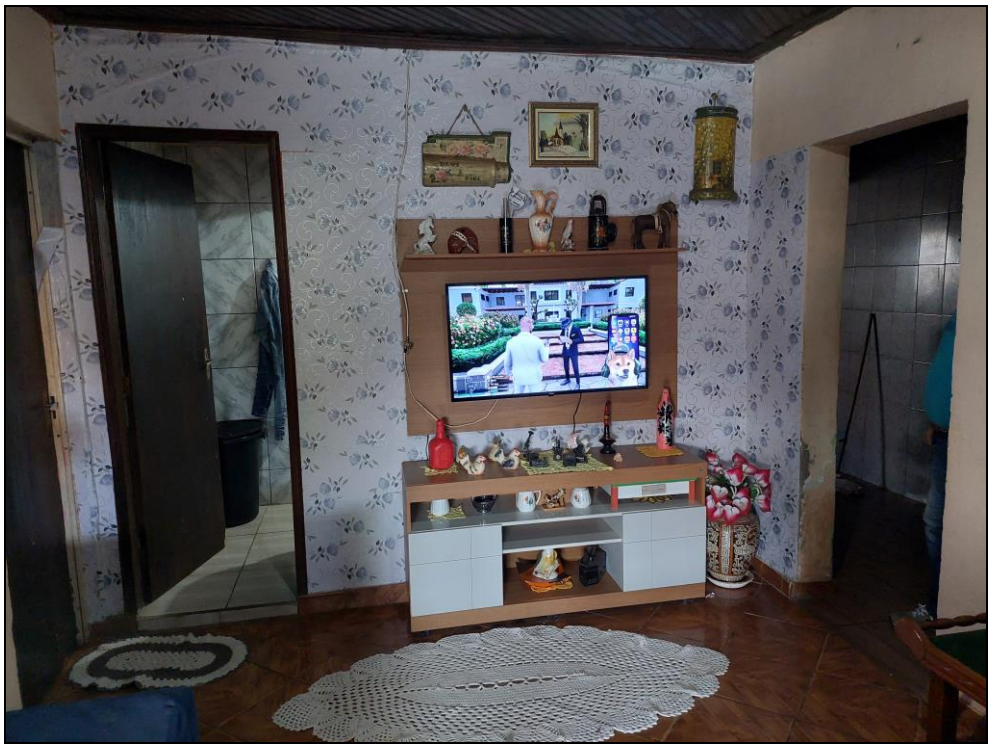

FOTO Nº 06- Detalhe parcial da sala de estar, onde podemos observar as suas principais características construtivas.

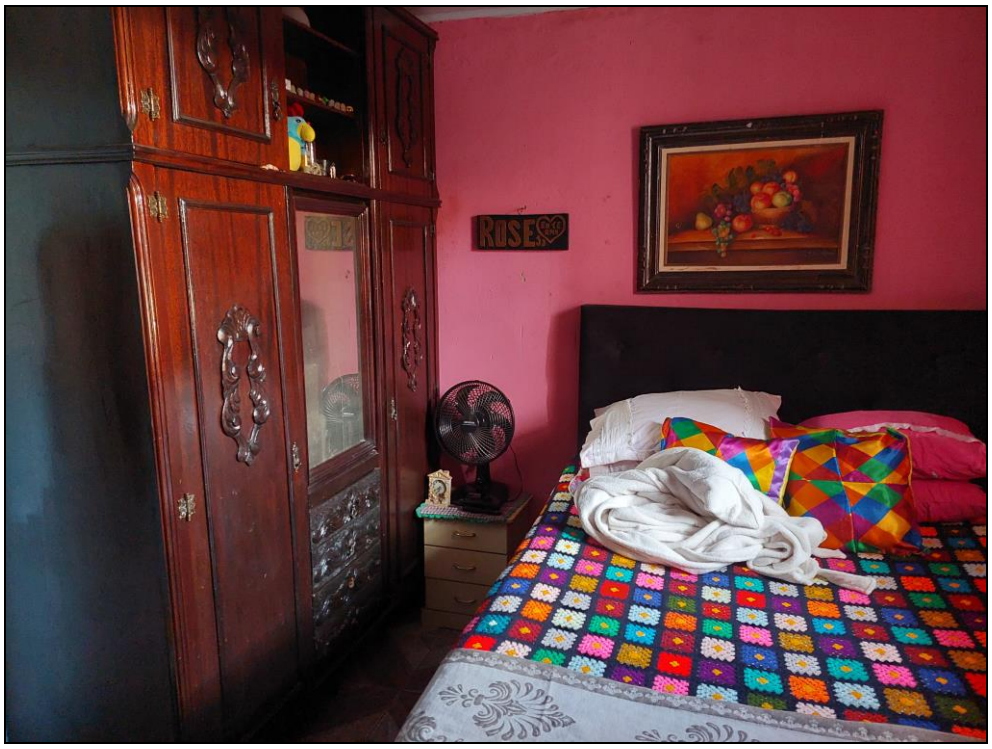

FOTO Nº 07:- Detalhe parcial do interior de um dos dormitórios.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO Nº 08:- Detalhe parcial da cobertura existente na parte dos fundos do terreno, destinada a área de serviço e lavanderia.

FOTO Nº 09:- Detalhe parcial do corretor lateral externo do imóvel.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.0 - **DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Quando de nossa pesquisa, constatamos que na região circunvizinha ao imóvel objeto de nossa avaliação existem ofertas de terrenos com e sem benfeitorias, similares ao do avaliando.

Segundo apuramos junto aos corretores que atuam na região, os imóveis que tiveram concretizadas as suas negociações, haviam permanecidos em oferta por um período médio de 12 (doze) meses. As pesquisas que deram origem ao valor unitário do terreno, foram realizadas na região circunvizinha, através de anúncios, placas de ofertas, em contatos com corretores, imobiliárias, proprietários e pessoas afins.

É de se observar que o desempenho e absorção do mercado imobiliário local se apresentam ativos, porém com características recessivas de liquidez, assim para estabelecer o valor unitário do terreno foram coletadas 08 (oito) amostras, as quais foram efetivamente utilizadas, sendo provenientes de ofertas imobiliárias, referentes à ofertas para venda de imóveis, com e sem benfeitorias, todos localizados na região circunvizinha ao imóvel em avaliação.

4.0 - **METODOLOGIA EMPREGADA**

A metodologia básica aplicável e recomendada pelas Normas Técnicas de Avaliação da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS é aquela que contempla o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (MCDM), embasada em levantamento de ofertas ou transações disponíveis no mercado imobiliário da região, obedecendo sempre aos critérios recomendados pela NBR-14.653-2, para Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT; assim como pelas Normas de Avaliação do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA/SP.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

Todas as análises, cálculos e critérios adotados na presente avaliação obedeceram as referidas normas, tomando como referências as principais características e peculiaridades do imóvel em avaliação.

Face às peculiaridades do imóvel e a dificuldade na obtenção de elementos comparáveis ao avaliando, que permitissem a comparação direta com o mesmo, optou-se pela utilização do MÉTODO EVOLUTIVO, onde é utilizado a conjugação do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, através de tratamento por fatores, conforme NBR 14.653-2, método esse aplicado para a definição do valor do terreno; e do MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS, método esse aplicado para a definição do valor das edificações existentes sobre o terreno.

Para o cálculo do valor do terreno através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, subtraem-se do valor das ofertas/transações os valores de suas benfeitorias, isso quando houver, e analisa-se o terreno, objetivando-se a sua adequação às características físicas do imóvel em estudo.

Para definição do valor unitário do terreno, levaremos em consideração, o máximo de seu potencial para venda, isso em função de suas características, uso e aproveitamento, tendo como data base o mês de setembro de 2022.

A definição do valor total do imóvel como um todo será dado a partir da soma do valor determinado para o terreno, com o valor determinado para as edificações existentes.

5.0 - **VALOR UNITÁRIO - V_U**

A coleta de dados amostrais foi realizada junto a corretores e imobiliárias que comercializam imóveis no município de Macatuba/SP, bem como com base em ofertas de placas de ofertas para venda de terrenos.

De acordo com levantamento realizado chegamos à conclusão de que o valor unitário médio para terreno sem benfeitoria com 10,00 metros de frente profundidade

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

variando de 20 a 40 metros, para local cujo índice de localização é igual a 110, topografia plana e em nível, servido por todos os melhoramentos públicos, válido para pagamento a vista e para setembro de 2.022, vem a ser de:

Vu = R$ 341,00/m²

6.0 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 - VALOR DO TERRENO - VT

Considerando o valor unitário médio obtido através de informações imobiliárias e ofertas a venda de terreno sem benfeitoria, e tendo em vista que o imóvel avaliando difere da situação paradigma quanto aos aspectos testada, temos que o valor do terreno será dado pela equação abaixo:

$$Vt = Vu \times St \times (A/Ar)^{1/4}$$ onde,

VT = valor do terreno
St = área do terreno = 190,00m²
Vu = valor unitário do terreno – R$ 341,00/m²
A = testado do avaliando = 9,50m
Ar = testada de referência = 10,00m

Substituindo, temos:

$$Vt = R\$\ 341,00/m^2 \times 190,00m^2 \times (9,50/10)^{1/4}$$

Vt = R$ 63.964,00

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

6.2 - **VALORES DAS EDIFICAÇÕES**

Tendo em vista as descrições anteriormente apresentadas e considerando que o último valor publicado pela revista "A Construção", indica que o valor unitário desonerado, para construção nova de padrão construtivo igual a R8 N corresponde a R$ 1.783,11/m², válido para agosto/2.022, (último publicado), temos então que levarmos em consideração ainda.

DEPRECIAÇÕES

De acordo com o estudo, "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA" deve ser aplicada uma depreciação, que leva em consideração o obsoletismo, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação. O valor unitário determinado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{OC}) para levar em consta à depreciação. O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

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

F_{OC} = fator de obsoletismo e conservação
R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.
K = coeficiente de Ross/Heideck

Os Fatores F_{OC} para as construções com idades aparentes de 30 anos, em estado deficiente "e"; 10 anos em estado deficiente "d"; e 15 anos em estado regular

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

"e" de conservação, adotando a expressão acima, os fatores depreciativos vem a ser respectivamente iguais a:

Foc = 0,6096; 0,6166 e 0,3443

Assim sendo e considerando o que foi exposto, temos que o valor das edificações existentes será dado através do quadro avaliatório abaixo.

BENFEITORIASS	ÁREAS (a)	FATOR (b)	R8 N (c)	Foc (d)	VALOR TOTAL (a x b x c x d)
Casa residencial	85,00m²	0,734	1.783,11/m²	0,6096	R$ 67.817,00
Garagem	47,50m²	0,293	1.783,11/m²	0,6166	R$ 15.302,00
Cômodo/cobertura	26,70m²	0,213	1.783,11/m²	0,3443	R$ 3.491,00
TOTAL.....					**R$ 86.610,00**

6.3 - **VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VT**

Tendo em vista os valores que foram fixados para o TERRENO e para as EDIFICAÇÕES, temos que o VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT), objeto da presente avaliação será dado pela somatória daquelas parcelas, ou seja:

- VALOR DO TERRENO ..... R$ 63.964,00
- VALOR DAS EDIFICAÇÕES ..... R$ 86.610,00
- **VALOR TOTAL..... R$ 150.574,00**

(cento e cinquenta mil, quinhentos e setenta e quatro reais), válido para setembro de 2.022.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

6.4 - **VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Tendo em vista que o valor total do imóvel foi determinado pelo MÉTODO EVOLUTIVO e considerando que o imóvel está localizado em zona urbana da cidade de MACATUBA/SP, em local onde não há ofertas de imóveis similares para locação, é recomendado a adoção de uma taxa de renda líquida de 7% ao ano sobre o valor total do imóvel.

Tendo em vista o VALOR TOTAL DO IMÓVEL (CAPITAL TERRENO + CAPITAL BENFEITORIA) e considerando a taxa de renda liquida anual equivalente a 7%, temos então que o valor de locação mensal para o imóvel em questão vem a ser:

$$VL = \frac{VT \times i}{12} \qquad \text{onde,}$$

VT = valor total do imóvel = R$ 150.574,00
I =taxa de renda anual = 7% ao ano

Substituindo, temos:

$$VL = \frac{R\$\ 150.574,00 \times 0,07}{12}$$

VL = R$ 878,00/mês

(oitocentos e setenta e oito reais) mensais, para setembro/22.

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

7.0 - **ENCERRAMENTO**

Nada mais a considerar, damos por encerrado o presente LAUDO PERICIAL, o qual é composto de 18 (*dezoito*) folhas microdigitadas, as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada. Segue anexo.

ANEXO I:- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Macatuba, 20 de setembro de 2.022.

Engº Luiz Carlos Espanhol
Perito Judicial

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

“A N E X O I”

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

PARA TERRENO URBANO

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Os elementos comparativos serão tratados seguindo as orientações das Normas de Avaliação da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, do IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, ou seja:

a) - **FATOR OFERTA (Fo)**

Será previsto um desconto de 10%, quando os elementos comparativos provierem de ofertas, isso para atender a natural elasticidade dos negócios.

b) - **FATOR DIMENSÃO - FRENTE**

Quando à frente do pesquisado for diferente de 10,00 metros, (frente de referência), adotaremos a fórmula $(10/x)^{1/4}$, onde (x), é a testada do pesquisado, que será considerada desde a metade (5,00m), até o dobro da de referência (20,00m).

c) - **FATOR DIMENSÃO - FUNDO**

Quando a profundidade equivalente do pesquisado se mantiver entre 20 a 40 metros, não haverá correção, porém se a profundidade for menor que 20,00 metros, aplica à fórmula $(20/x)^{1/2}$, onde (x) é a profundidade do pesquisado, que será considerada até a metade, ou seja, 10,00 metros. Se a profundidade for superior à máxima (40,00m) aplica-se a fórmula $(x/y)^{1/2}$, onde (x), é a profundidade do pesquisado, a qual será considerada até o dobro da máxima, ou seja, 80,00 metros.

d) - **ÍNDICE DE LOCALIZAÇÃO - (IL)**

Todos os comparativos deverão ser transpostos para o local da avaliação, adotando-se a proporção estabelecida através de índices fiscais constante da última

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

planta genérica de valores do município, sendo que para o local em avaliação, o índice de localização corresponde a 100.

f) - **FATOR TOPOGRAFIA - (Ftop)**

A topografia também será considerada adotando os fatores corretivos constantes do trabalho do Eng° João Ruy Canteiro, a saber:

- Terreno plano.....100
- Terreno em declive de 5 %.....95
- Terreno em declive até 10%.....90
- Terreno declive + 10%.....80

g) - **MÉDIA SANEADA - (Ms)**

O valor unitário básico do terreno (Vu) deverá resultar da média saneada dos resultados obtidos até 30%, acima ou abaixo da média aritmética (M), a ser determinada. O valor unitário básico será homogeneizado para a seguinte situação paradigma:

- Lotes padrão com testada de 10 metros;
- Profundidade padrão variando entre 20 a 40,00 metros;
- Topografia com desnível até 10%;
- Superfície seca e firme;
- Para local servido por todos os melhoramentos públicos;
- Para local cujo índice de localização é igual a 110;
- Para pagamento à vista e,
- Para setembro de 2.022.

A seguir apresentamos elementos comparativos os quais serviram de subsídios para a avaliação do imóvel, localizado no Jardim Esperança, em Macatuba, ou seja:

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 01 - OFERTA

INFORMANTE	:- Pedrão Imóveis
ENDEREÇO	:- Fone (14) 99714-4352
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Santa Clara
VALOR TOTAL	:- R$ 90.000,00 à vista
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 22,00 = 220,00m², sem benfeitorias.
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 120
DATA	:- setembro/22

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_1 = \frac{Vt \times Fo}{At} \times IL$$

$$Vu_1 = \frac{R\$\ 90.000,00 \times 0,90}{220,00m^2} \times 110/120$$

Vu_1 = R$ 338,00/m²

ELEMENTO Nº 02 - OFERTA

OFERTANTE	:- Imobiliária Concreto
ENDEREÇO	:- Fone (14) 99105-9191
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Santa Clara - terreno murado - valor R$ 30.000,00
VALOR TOTAL	:- R$ 135.000,00
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 24,00m = 250,00m²
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 120
DATA	:- setembro/22

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_2 = \frac{Vt \times Fo - Vb}{At} \times IL$$

$$Vu_2 = \frac{R\$\ 135.000,00 \times 0,90 - R\$\ 30.000,00}{250,00m^2} \times 110/120$$

Vu_2 = R$ 336,00/m²

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 03 - OFERTA

OFERTANTE	:- Imobiliária Concreto
ENDEREÇO	:- Fone (14) 99105-9191
LOCAL DO IMÓVEL	:- Residencial Bem Viver
VALOR TOTAL	:- R$ 80.000,00
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 20,00m = 200,00m²
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 110
DATA	:- setembro/22

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_3 = \frac{Vt \times Fo}{At} \times IL$$

$$Vu_3 = \frac{R\$\ 80.000,00 \times 0,90}{200,00m^2} \times 110/110$$

$Vu_3 = R\$\ 360,00/m^2$

ELEMENTO Nº 04 - OFERTA

OFERTANTE	:- Imobiliária Farina
ENDEREÇO	:- Fone (14) 3436-1777
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Capri
VALOR TOTAL	:- R$ 65.000,00
ÁREA TOTAL	:- 8,00m x 22,00m = 168,00m²
FRENTE	:- 8,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 120
DATA	:- setembro/22

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_4 = \frac{Vt \times Fo}{At} \times (Ar/A)^{1/4} \times IL$$

$$Vu_4 = \frac{R\$\ 65.000,00 \times 0,90}{168,00m^2} \times (10/8)^{1/4} \times 110/120$$

$Vu_4 = R\$\ 337,00/m^2$

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 05 - OFERTA

OFERTANTE	:- Imobiliária Farina
ENDEREÇO	:- Fone (14) 3436-1777
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Planalto
VALOR TOTAL	:- R$ 70.000,00
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 20,00m = 200,00m²
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 110
DATA	:- setembro/22

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_5 = \frac{Vt \times Fo}{At} \times IL$$

$$Vu_5 = \frac{R\$\ 70.000,00 \times 0,90}{200,00m^2} \times 110/110$$

$Vu_5 = R\$\ 315,00/m^2$

ELEMENTO Nº 06 - OFERTA

OFERTANTE	:- Imobiliária Farina
ENDEREÇO	:- Fone (14) 3436-1777
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim San Raphael
VALOR TOTAL	:- R$ 70.000,00
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 20,60m = 206,00m²
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 110
DATA	:- setembro/22

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_6 = \frac{Vt \times Fo}{At} \times IL$$

$$Vu_6 = \frac{R\$\ 70.000,00 \times 0,90}{206,00m^2} \times 110/110$$

$Vu_6 = R\$\ 306,00/m^2$

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 07 - OFERTA

OFERTANTE	:- Imobiliária Farina
ENDEREÇO	:- Fone (14) 3436-1777
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Azevedo
VALOR TOTAL	:- R$ 115.000,00
ÁREA TOTAL	:- 10,00m x 23,16m = 231,60m²
FRENTE	:- 10,00 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 130
DATA	:- setembro/22

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_7 = \frac{Vt \times Fo}{At} \times IL$$

$$Vu_7 = \frac{R\$\ 115.000,00 \times 0,90}{231,60m^2} \times 110/130$$

Vu_7 = R$ 378,00/m²

ELEMENTO Nº 08 - OFERTA

OFERTANTE	:- Tane Imóveis
ENDEREÇO	:- Fone (14) 99624-5412
LOCAL DO IMÓVEL	:- Jardim Bem Viver
VALOR TOTAL	:- R$ 110.000,00
ÁREA TOTAL	:- 5,50m x 11m x 20m x 14,50m = 271,34m²
FRENTE	:- 11,0 metros
POSIÇÃO	:- meio de quadra
MELHORAMENTOS	:- todos
TOPOGRAFIA	:- plano
ÍNDICE FISCAL	:- 110
DATA	:- setembro/22

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_8 = \frac{Vt \times Fo}{At} \times (Ar/A)^{1/4} \times IL$$

$$Vu_8 = \frac{R\$\ 110.000,00 \times 0,90}{271,34m^2} \times (10/11)^{1/4} \times 110/110$$

Vu_8 = R$ 356,00/m²

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2
Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO DOS VALORES

ELEMENTOS	VALORES
01	R$ 338,00/m²
02	R$ 336,00/m²
03	R$ 360,00/m²
04	R$ 337,00/m²
05	R$ 315,00/m²
06	R$ 306,00/m²
07	R$ 378,00/m²
08	R$ 356,00/m²

SOMA ... . R$ 2.726,00

Média Aritmética **M = R$ 341,00/m²**

Limite mínimo R$ 341,00 x 070 R$ 238,70/m²

Limite máximo R$ 341,00 x 1,30 R$ 443,00/m²

Como todos os elementos comparativos situam-se no intervalo de confiança, temos que a Média Saneada (Ms), é a própria Média Aritmética (M), a qual representa o valor unitário básico (Vu), para lotes padrão 10m de frente profundidade variando entre 20 a 40 metros, dotado de todos os melhoramentos públicos, topografia plana, superfície seca e firme, para local cujo Índice observado é igual a 110, para pagamento a vista e válido para setembro de 2.022.

Portanto, o valor unitário em números redondos corresponde a:

Vu = R$ 341,00/m²

Rua Voluntários da Pátria, 2.741 - Apto. 111 - CEP 02401-100 - Santana - São Paulo - Tel./Fax (11) 2950-8226 Cel. (11) 99977-4850
E-mail:- lcespanhol51@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS ESPANHOL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/09/2022 às 11:45 , sob o número WMAT22700087291
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000194-85.2022.8.26.0333 e código BAB7A08.