

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAIEIRAS - SP**

AUTOS Nº: 0001486-61.2021.8.26.0106

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **ELZA SUMIE SAITO E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Avenida Giovanni Rinaldi, s/n, Parque Vitória, Franco da Rocha - SP**

Termos em que,
P. Deferimento.

Caieiras, 17 de outubro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 23.257, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha

Avenida Giovanni Rinaldi, s/n, Parque Vitória, Franco da Rocha - SP

R\$ 5.970.000,00

(cinco milhões, novecentos e setenta mil reais)

OUTUBRO / 2025

FOTO 01



**AEROFOTOGRAFIA,
ILUSTRANDO OS ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **ELZA SUMIE SAITO E OUTROS**:

Uma casa e seu respectivo terreno, situado à Rua Gonçalves Ledo, nº 45, no lugar denominado "Vila Rodrigues, com 11.411,00 m², na Comarca de Franco da Rocha; Inicia-se no marco (M.1) cravado próximo a uma porteira e no alinhamento da Rua Gonçalves Lêdo. Do marco (M.1) segue rumo magnético de 65°04'23" NW e distância de 34,50 m até o marco (M.2) cravado junto ao córrego do Pilão. Do marco (M.2) sobe o referido córrego em 151,36 m até o marco (M.3), confrontando até este alinhamento com o Parque Munhoz. Do marco (M.3) deflete à direita com rumo magnético de 51°15'47" SE e distância de 106,88 m até o marco (M.4), confrontando até este alinhamento com o loteamento parque Vitória. Do marco (M.4) deflete à direita com rumo magnético de 16°01'12" SW e distância de 54,93 m até o marco (M.5), confrontando até este alinhamento com o sistema de recreio deixado pelo loteamento Parque Vitória. Do marco (M.5) deflete à direita e segue rumo magnético de 75°24'35" SW e distância de 65,00 m até o marco (M.6). Do marco (M.6) deflete à direita com rumo magnético de 85°00'58" NW e distância de 45,00 m até o marco (M.1) onde se deu origem a esta descrição perimétrica, confrontando até este alinhamento com os compromissários

compradores dos lotes da Vila Rodrigues, matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, sob nº 23.257.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 211/212.

Em diligência ao imóvel, as vistorias foram realizadas sem acompanhamento das partes, que não se encontravam no local em data e hora agendadas.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um terreno urbano, localizado na Avenida Giovani Rinaldi s/n, Parque Vitória, Franco da Rocha - SP - CEP: 07854-120.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Franco da Rocha - SP, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

FOTOS 02/03



AVENIDA GIOVANI RINALDI,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTOS 02/03



RUA PITÁGORAS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: **ZONA MISTA (ZM)**

CADASTRO IMOBILIÁRIO: **094-134-51-43-0001-000-00**



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
AVENIDA LIBERDADE, Nº 250, - CENTRO
CNPJ 46.523.080/0001-60

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 14256/2025

A Diretoria de Cadastro Multifinalitário, certifica que os valores venais relativos a unidade imobiliária abaixo identificada, para o exercício solicitado, são os seguintes, de acordo com o nosso banco de dados:

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO: 094-134-51-43-0001-000-00	QUADRA:	LOTE:
ENDEREÇO RUA: PITAGORAS, , - CEP 07857240		
BAIRRO: GLEBAS	CIDADE: Franco da Rocha	
SITUAÇÃO: Ativo		

DADOS DO CONTRIBUINTE	
PROPRIETÁRIO: JULIO MITSUYUKI SAITO E OU	
COMPROMISSÁRIO:	

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL VALORES REFERENTE AO EXERCÍCIO: 2025			
Área Terreno:	11.411,00 m ²	Ano da Construção:	00
Área Privada Terreno:	00 m ²	Área Edificada:	0,00 m ²
Área Comum Terreno:	00 m ²	Área Comum Edificada:	00 m ²
Valor Venal Territorial:	R\$ 1.398.776,94	Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Territorial Comum:	R\$ 0,00	Valor Venal Predial Comum:	R\$ 0,00
Valor Venal Territorial Tributável:	R\$ 0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Valor Venal Imóvel:	R\$ 1.398.776,94		

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

ATENÇÃO: Essa certidão é gratuita e possui validade de 180 (cento e oitenta) dias, a partir dessa data.

Franco da Rocha, 16 de Outubro de 2025.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

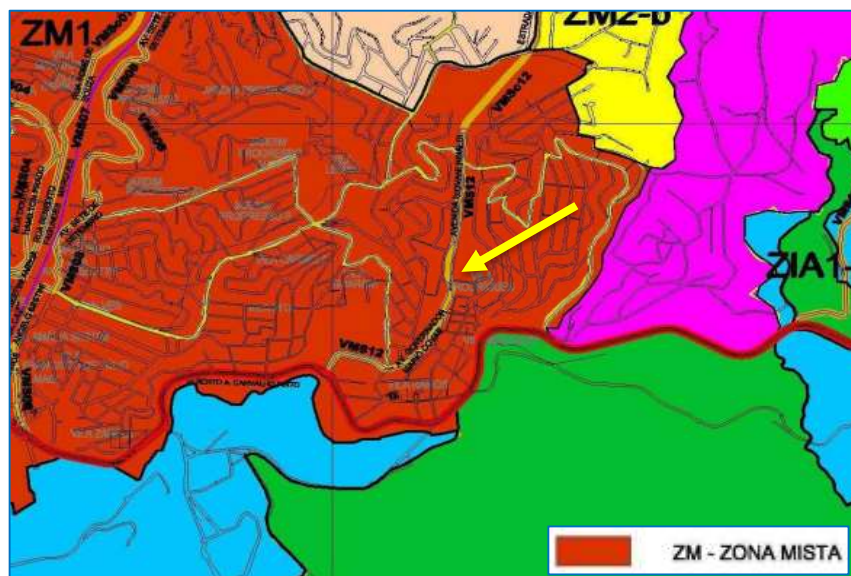
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar n.º 244, de 03 de julho de 2015, dispõe sobre o uso, ocupação, parcelamento e regularização do solo do Município Franco da Rocha e dá outras providências.

O local integra a Zona Mista (ZM).

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



ZONAS	CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES							OBS.
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	OCUPAÇÃO MÁXIMA	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA (m)	RECUOS			GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (M)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA		
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS					
ZIA1	Zona de interesse Ambiental - Tipo 1	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	0,95	.(1)
ZIA2	Zona de interesse Ambiental - Tipo 2	Índices Urbanísticos permitidos pela Lei 1172/76 de Proteção aos Mananciais até que seja regulamentadas as exigências da Lei Estadual 9866/97,											(3)(5)(12)	
ZIA3	Zona de interesse Ambiental - Tipo 3	-----	0,005	0,005	0,005	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	0,90	.(2)
ZIA4	Zona de interesse Ambiental - Tipo 4	-----	0,05	0,05	0,05	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	0,90	.(5)
ZIA5	Zona de interesse Ambiental - Tipo 5	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	0,95	.(1)
ZIN	Zona Institucional	1,00	3,00 (10)	0,70	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	0,70	----
ZI	Zona Industrial	0,10	1,00	1,00	0,70	5000,00	30,00	10,00	5,00 (2x)	5,00	-----	-----	0,15	.(6)
ZUR	Zona de Uso Rural	-----	0,05	0,05	0,05	.(4)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	0,90	-----
ZAF	Zona de Agricultura Familiar	-----	0,05	0,05	0,05	.(4)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	0,90	-----
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	0,10	1,00	3,00 (9) (10)	0,70	132,00	6,00	5 (7)	1,5 (1X) (8)	2 (8)	-----	-----	0,25	-----
ZM1	Zona Mista - Tipo 1	0,10	1,00	4,00 (9) (10)	0,80	132,00	6,00	5 (7)	1,5 (1X) (8)	2 (8)	-----	-----	0,15	-----
ZM2	Zona Mista - Tipo 2 (a / b)	0,10	1,00	2,00 (9) (10)	0,70	180,00	7,50	5 (7)	1,5 (1X) (8)	2 (8)	-----	-----	0,25	-----
ZM2 ESP.	Zona Mista 2 - Especial	0,10	1,00	3,00 (9) (10)	0,70	132,00	6,00	5 (7)	1,5 (1X) (8)	2 (8)	18,00	-----	0,25	-----
ZDB	Zona de Desenvolvimento	0,10	1,00	1,00	0,50	5000,00	20,00	10,00	3 (2x)	5,00	-----	-----	0,30	-----
NU	Núcleo Urbano em MZIA e MZR	-----	0,50	0,50	0,25	.(13)	.(13)	5,00	1,5 (1X)	2,00	-----	-----	0,50	.(13)
ZCC	Zona de Condomínios em Chacaras	0,10	0,30	0,30	0,15	20000,00	20,00	10,00	5 (2x)	5,00	-----	-----	0,70	-----

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções da Zona Mista, distando cerca de 3,5 km do centro do município de Franco da Rocha.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada ao longo da própria Avenida Giovani Rinaldi e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados.

2.2 - DO IMÓVEL


2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Em aclive até 20%;
Formato: Irregular;
Frente: 114,10 m;
Profundidade equivalente: 100,00 m;
Área: 11.411,00 m ² .
Área de Preservação Permanente: 4.566,00 m ² (*)
Condições no solo e superfície (APP): Baixa capacidade de suporte;

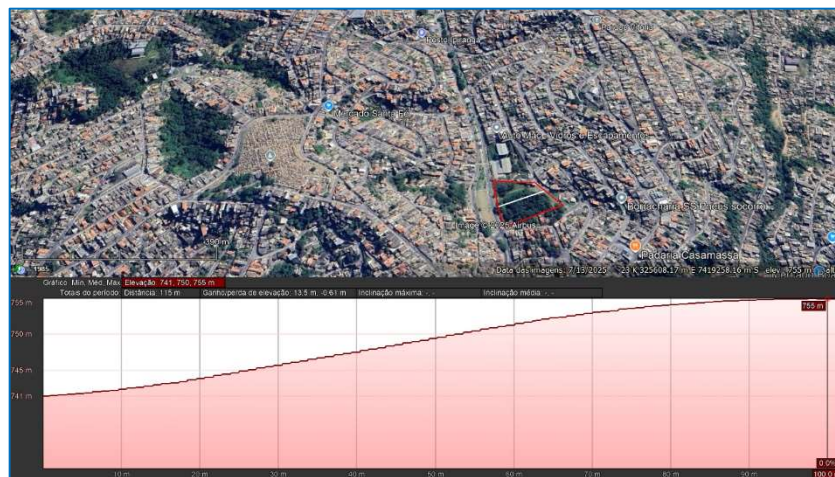
(*) Parte da área está inserida na faixa de 30,00 m lindeira a bacia do Córrego do Pilão, considerada área de preservação permanente, conforme artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651, I, alínea "a".



 **ÁREA TOTAL: 11.411,00 m² (MATRÍCULA 23.257)**

 **ÁREA (APP): 4.566,00 m²**

O terreno apresenta declividade, com desnível aproximado de 14,00 metros entre a cota frontal e o fundo do lote. A inclinação média estimada é 14%, conforme levantamento obtido por meio de perfil do *Google Earth*.



2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, não existem benfeitorias a serem avaliadas.

As características do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 06

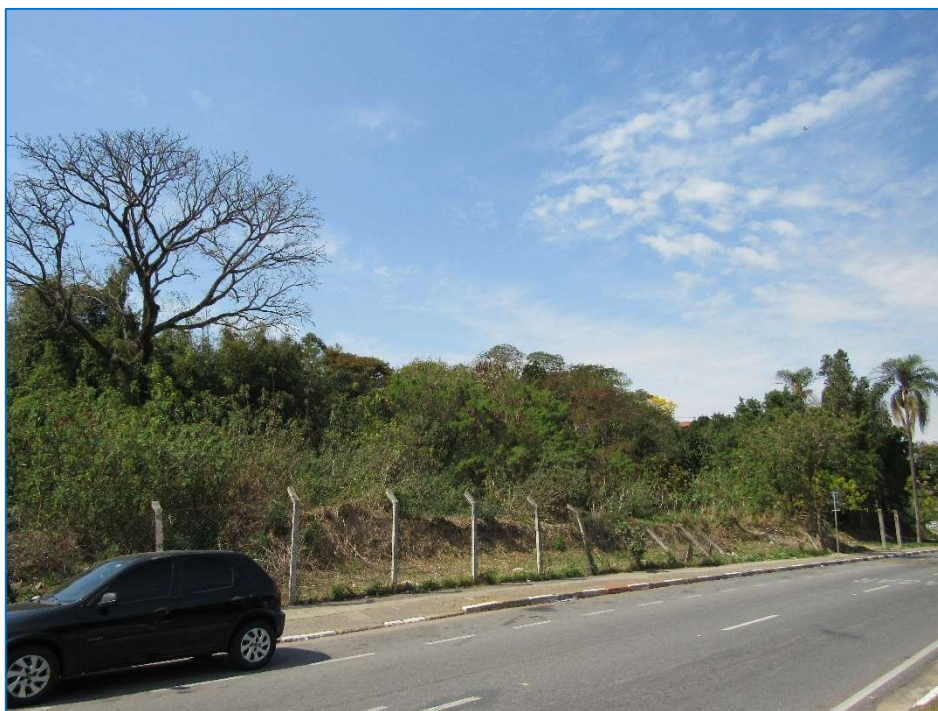
AVENIDA GIOVANI RINALDI



FACHADA.

FOTOS 07/08

AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 09/10

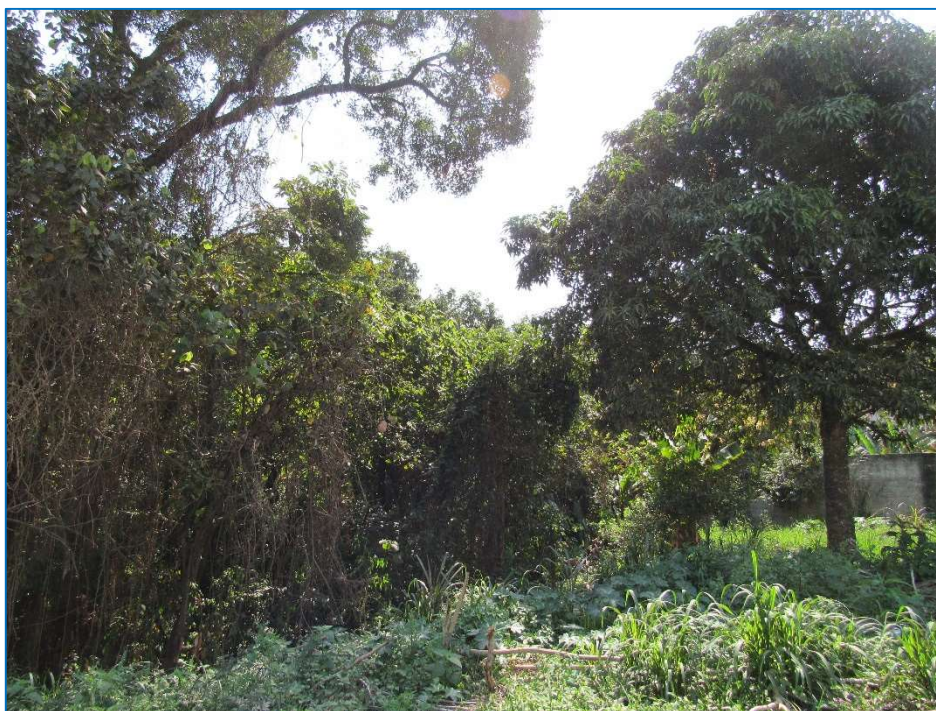
AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 11/12

AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 13/14

AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 15/16

AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 17/18

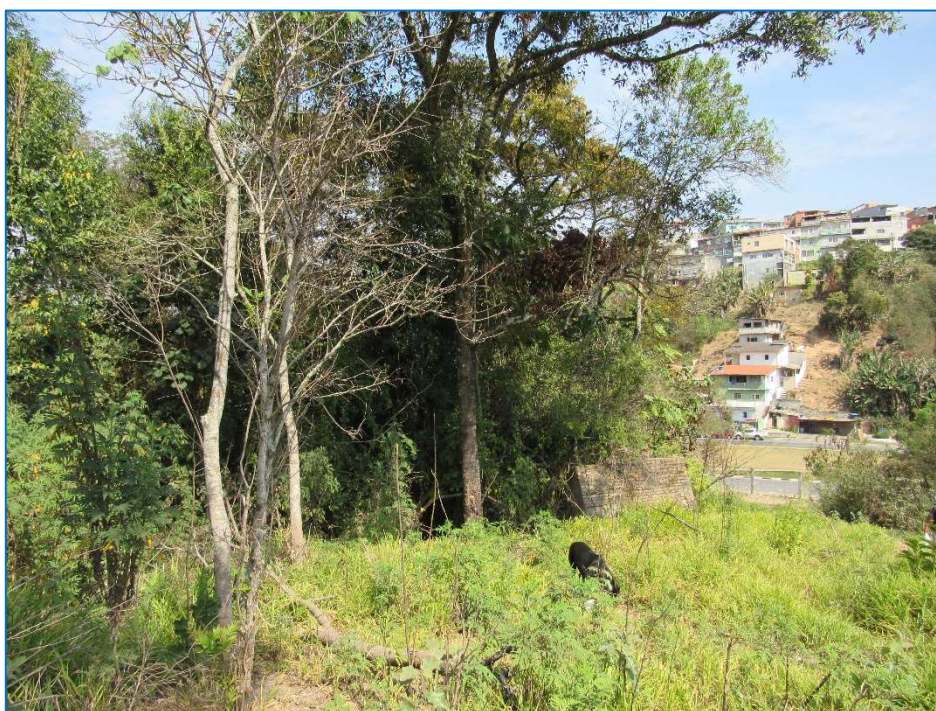
AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 19/20

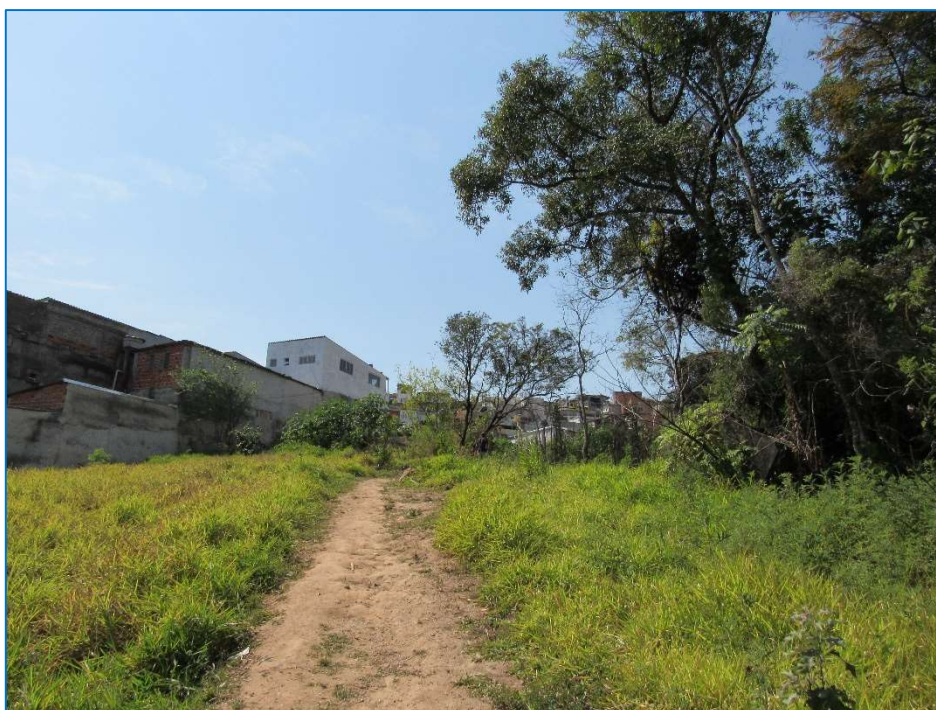
AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 21/22

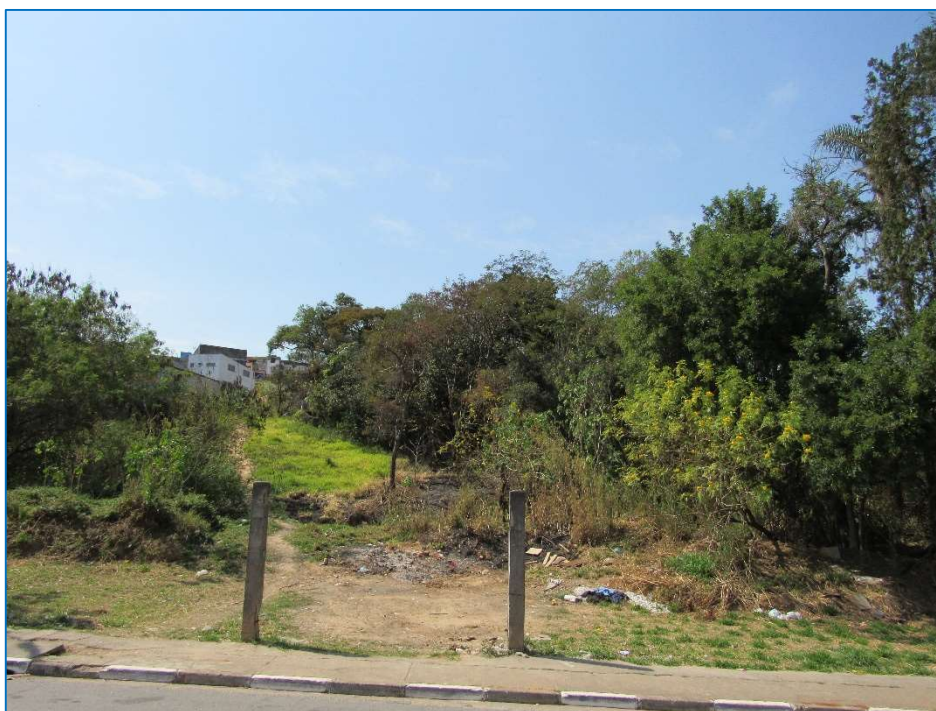
AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 23/24

AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 25/26

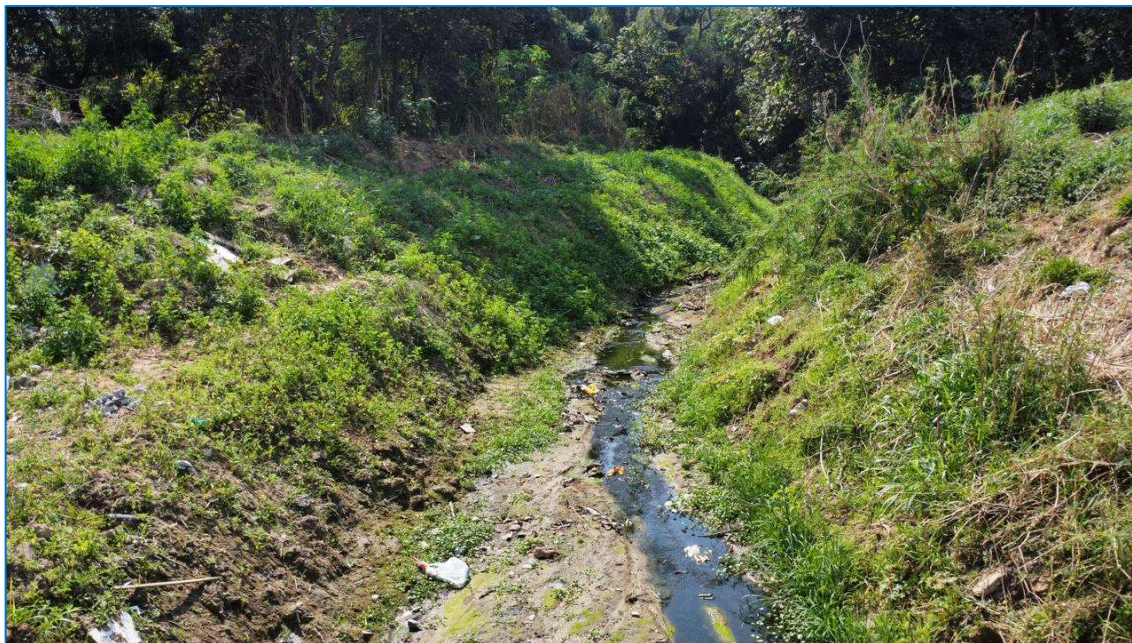
AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 27/28

AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 29/30

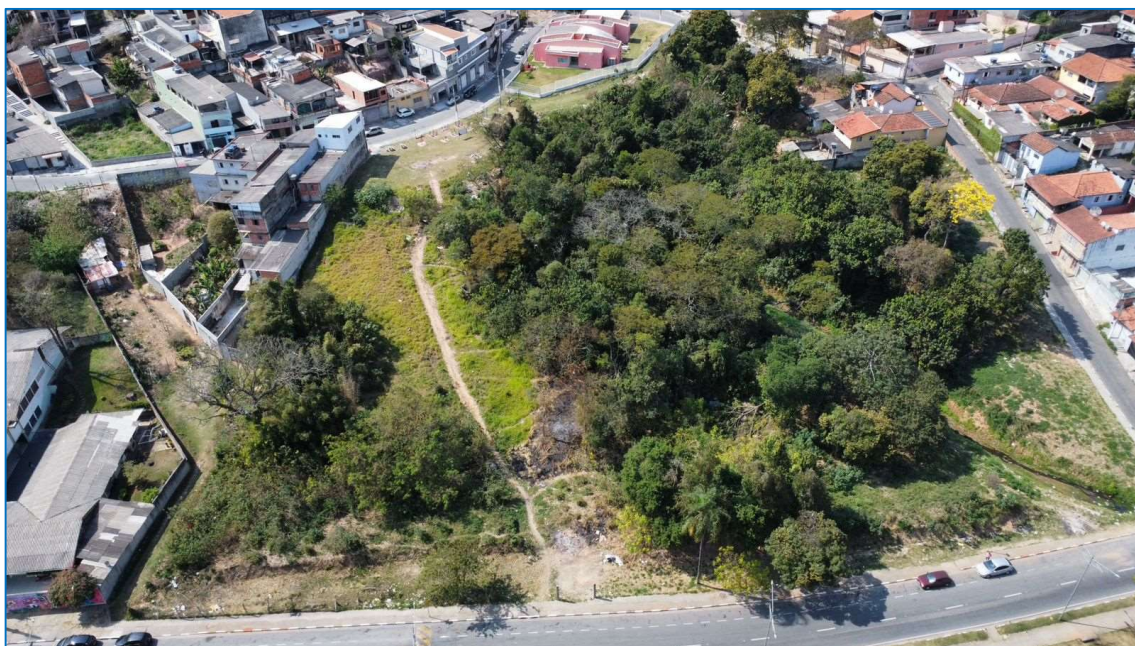
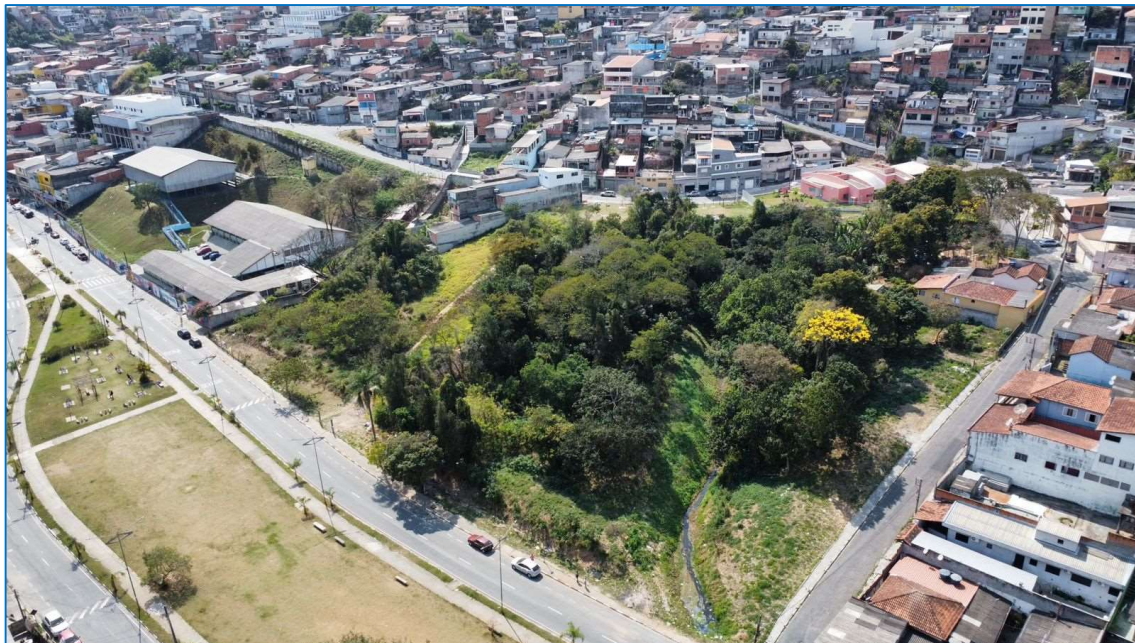
AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 31/32

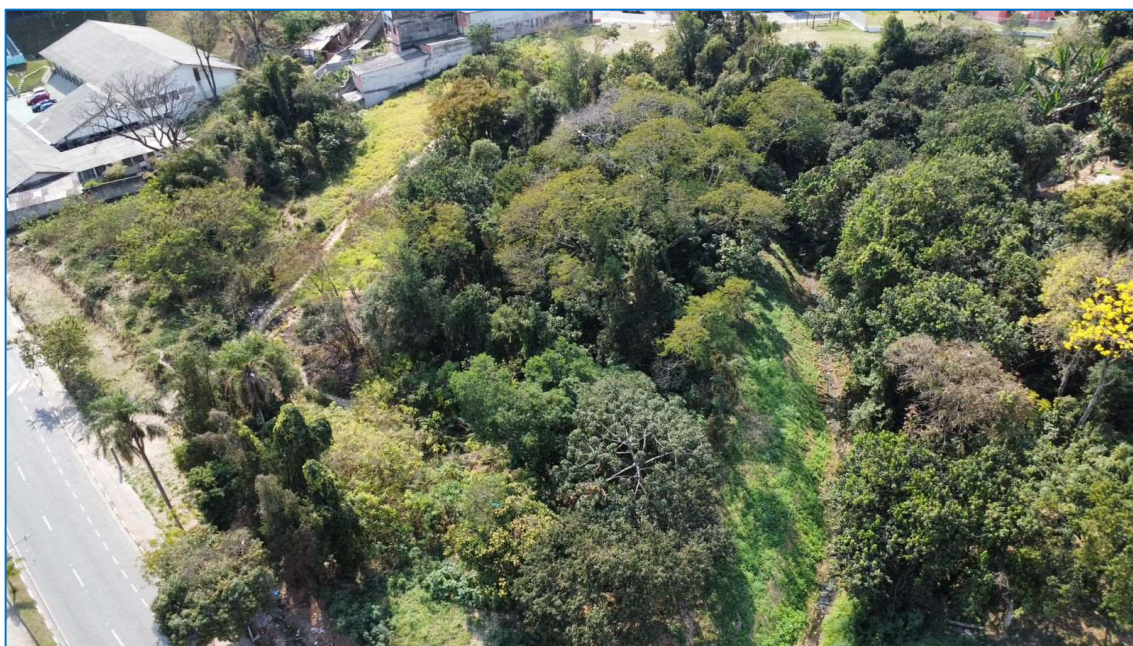
AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 33/34

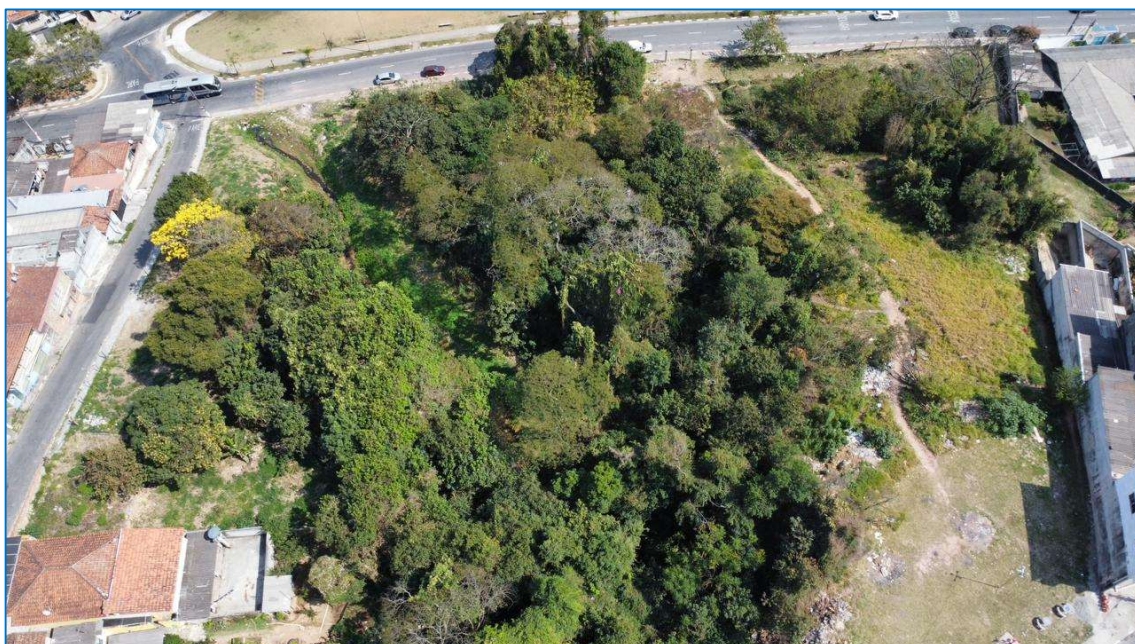
AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 35/36

AVENIDA GIOVANI RINALDI



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO MANGUEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações						
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais				
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade									
	Frente Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _a	C _u								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.3	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥900 (1)'	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)' - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-								Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.000 (1)'
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-								Aplica-se Item 10.3.3		

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

REFERENCIAL DE AVALIAÇÃO DE TERRELOS (ZONAS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS)

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Área				
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	f ^f	f ^p	C _a	C _a					
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de " C_e " e " $Amin$ " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

j) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

k) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

m) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados: atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00 ($F_a = 1,0$).

n) Fator Área: Se o resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, não estiver contido no intervalo de 0,50 a 2,00, para homogeneização da relação entre os valores dos imóveis e suas respectivas áreas, será utilizado, se necessário, o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

o) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, serão considerados com o emprego dos valores previstos nas NORMAS CAJUFA, conforme tabela abaixo. *de recursos hídricos, conforme preconiza o artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651/2012, em seu inciso I, alínea "a":*

Seco / consistente / adequada capacidade de suporte	1,00
Brejoso / mole / baixa capacidade de suporte	0,50

Observação: *Serão considerados fatores corretivos em razão de restrições ambientais de Área de Preservação Permanente (APP) e Zonas Especiais de Preservação ou de Proteção de Cunho Ambiental, conforme Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro, através da aplicação do Fator Consistência do Solo para áreas com proteção de recursos hídricos, conforme preconiza o artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651/2012, em seu inciso I, alínea "a":*

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I - Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: I - As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura.

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 08 (oito) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 726,70/m^2$$

(setecentos e vinte e seis reais e setenta centavos por m²)

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo produto da área pelo valor unitário, considerando-se o valor unitário médio homogeneizado do lote primitivo, ou seja:

$$VT = \{[(A_T \text{ m}^2 - A_{T(APP)} \text{ m}^2) \times Vu] + (A_{T(APP)} \text{ m}^2 \times Vu \times F_{CS})\} \times F_T$$

Sendo:

VT = Valor o terreno procurado

Vu = Valor unitário = 726,70/m² (*)

A_T = Área do terreno (mat. 23.257) = 11.411,00 m²

A_{T(APP)} = Área de preservação permanente = 4.566,00 m²

F_{CS} = Fator consistência do solo (baixa capacidade de suporte) = 0,50

F_T = Fator topografia = 0,90

Substituindo e calculando:

$$VT = \{[(11.411,00 - 4.566,00 \text{ m}^2) \times 726,70/\text{m}^2] + (4.566,00 \text{ m}^2 \times 726,70/\text{m}^2 \times 0,50)\} \times 0,90 = \underline{\text{R\$ 5.969.985,84}}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ 5.970.000,00}$$

(cinco milhões, novecentos e setenta mil reais)

BASE: OUTUBRO DE 2.025

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 726,70/m² (setecentos e vinte e seis reais e setenta centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Data: outubro / 2025

Endereço: Centro, Franco da Rocha - SP

Oferta: R\$ 15.000.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Morar Imóveis - (11) 4448-2410

AT = 30.000,00 m²

Topografia: Plana (coef. = 1,00)

Fator Localização (sem pavimentação): 0,80

Fator Área: $(30.000,00 / 11.411,00)^{1/8} = 1,1284$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = (R\$ 15.000.000,00 \times 0,9) \times 1,00 \times 1,25 \times 1,1284 / 30.000,00 \text{ m}^2$

$V_u (3) = 634,72 / \text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Data: outubro / 2025

Endereço: Viela Quarenta, Franco da Rocha - SP

Oferta: R\$ 2.300.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Eder - corretor - (11) 96555-2415

AT = 2.150,00 m²

Topografia: Em aclive até 10% (coef. = 1,0526)

Fator Área: $(2.150,00 / 11.411,00)^{1/8} = 0,8117$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$Vu = (R\$ 2.300.000,00 \times 0,9) \times 1,0526 \times 0,8117 / 2.150,00 \text{ m}^2$$

$$Vu (6) = 822,60 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Data: outubro / 2025

Endereço: Rua Tolstoi, s/n Franco da Rocha - SP

Oferta: R\$ 300.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Webber Imóveis - corretor - (11) 4558-2737

AT = 350,00 m²

Topografia: Em declive de 5% até 10% (coef. = 1,1111)

Fator Área: $(350,00 / 11.411,00)^{1/8} = 0,6469$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = (R\$ 300.000,00 \times 0,9) \times 1,1111 \times 0,6469 / 350,00 \text{ m}^2$

$V_u (9) = 554,48 / \text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Data: outubro / 2025

Endereço: Avenida Washington Luiz - Franco da Rocha - SP

Oferta: R\$ 399.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Solutions Imóveis Ltda - (11) 4442-1941

AT = 246,00 m²

Topografia: Plana (coef. = 1,00)

Fator Área: $(246,00 / 11.411,00)^{1/8} = 0,6190$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$V_u = (R\$ 399.000,00 \times 0,9) \times 1,00 \times 0,6190 / 246,00 \text{ m}^2$$

$$V_u (7) = 903,59 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Data: outubro / 2025

Endereço: Rua Raul Bressani Malta, s/n - Franco da Rocha - SP

Oferta: R\$ 250.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Habifranco Imobiliária - (11) 95447-6618

AT = 250,00 m²

Topografia: Em aclive até 10% (coef. = 1,0526)

Fator Área: $(250,00 / 11.411,00)^{1/8} = 0,6203$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = (R\$ 250.000,00 \times 0,9) \times 1,0526 \times 0,6203 / 250,00 \text{ m}^2$

$V_u (7) = 587,63 / \text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Data: outubro / 2025

Endereço: Rua Estação Frando da Rocha, s/n - Franco da Rocha - SP

Oferta: R\$ 240.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Habifranco Imobiliária - (11) 95447-6618

AT = 175,00 m²

Topografia: Plana (coef. = 1,00)

Fator Área: $(175,00 / 11.411,00)^{1/8} = 0,5932$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$$V_u = (\text{R\$ } 240.000,00 \times 0,9) \times 1,00 \times 0,5932 / 175,00 \text{ m}^2$$

$$V_u (7) = 732,18 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 07



Data: outubro / 2025

Endereço: Rua Leandro, s/n - Franco da Rocha - SP

Oferta: R\$ 250.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Rose Mary - corretor - (11) 97557-5124

AT = 179,00 m²

Topografia: Plana (coef. = 1,00)

Fator Área: $(179,00 / 11.411,00)^{1/8} = 0,5949$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = (R\$ 250.000,00 \times 0,9) \times 1,00 \times 0,5949 / 179,00 \text{ m}^2$

$V_u (7) = 747,78 / \text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO 08



Data: outubro / 2025

Endereço: Residencial Santo Antônio, s/n - Franco da Rocha - SP

Oferta: R\$ 430.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Viva Imobiliária - (11) 96321-4258

AT = 295,00 m²

Topografia: Plana (coef. = 1,00)

Fator Área: $(295,00 / 11.411,00)^{1/8} = 0,6332$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$V_u = (R\$ 430.000,00 \times 0,9) \times 1,00 \times 0,6332 / 295,00 \text{ m}^2$

$V_u (7) = 830,67 / \text{m}^2$

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO UNITÁRIO DE TERRENO:

Elemento Comparativo nº	Valor R\$/m ²
01	634,72
02	822,60
03	554,48
04	903,59
05	587,63
06	732,18
07	747,78
08	830,67

Média aritmética= R\$ 726,70 / m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 508,69 / m²

Limite superior (+ 30%) = R\$ 944,71 / m²

Não existem elementos discrepantes, fora do limite de +/- 30% em torno da média.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel situado na Avenida Giovani Rinaldi, esquina com a Rua Pitágoras, Parque Vitória, Franco da Rocha - SP, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **ELZA SUMIE SAITO E OUTROS**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 23.257, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha
Avenida Giovani Rinaldi, s/n, Parque Vitória, Franco da Rocha - SP

R\$ 5.970.000,00

(cinco milhões, novecentos e setenta mil reais)



OUTUBRO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 50 (cinquenta) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Caieiras, 17 de outubro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D