

Margarete D. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista

**M.M JUIZ DE DIREITO ANDRÉ MENEZES DEL MASTRO, DA 5ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO
FORO REGIONAL XII DE NOSSA S^{ra} DO Ó, DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

Processo Digital: 0005508-32.2021.8.26.0020

Ação: Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer

Exequente: Milena Arisa Fujiwawa

Executado: Jorge Yukio Fujisawa

Perita: Margarete Dias Pulido

MARGARETE DIAS PULIDO, Perita deste Juízo, devidamente qualificada nos autos processuais, vem apresentar a Vossa Excelência, o laudo pericial requisitado para os imóveis arrolados no Processo supracitado.

Dadas por finalizadas suas diligências, incluindo vistoria e perícia, fico   disposição para informações complementares, se necessário e solicitado.

É o que requer,
Pede deferimento.

São Paulo/SP, 31 de julho de 2026

MARGARETE DIAS PULIDO
Perita Judicial Avaliadora e Arquiteta-Urbanista
CAU A 2240882

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SOLICITANTE: M.M. Juiz André Menezes del Mastro, 5ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XII de Nossa S^{ra} do Ó, Comarca de São Paulo, SP

Processo Digital: 0005508-32.2021.8.26.0020

Ação: Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer

Exequente: Milena Arisa Fujiwawa

Executado: Jorge Yukio Fujisawa

Perita: Margarete Dias Pulido

LOCALIDADE: Rua Rocha, s/n, entre os números 425 e 650, bairro Meu Cantinho, Suzano, SP CEP 08664-650

DATA BASE: julho de 2026

1. OBJETIVO E FINALIDADE

Determinação do **valor de mercado para fins de penhora** de lote localizado na Rua Rocha, s/n, entre os números 425 e 650, Suzano, SP 08664-650.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL URBANO

Lote situado na Rua Rocha s/n, entre os números 425 e 650, bairro Meu Cantinho, Suzano, SP 08664-650.

Matrícula: 3.443, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano.

A  rea do lote, com 1.744.7m², foi considerada com base na matrícula imobiliária e confirmada por meio de imagens de satélite (Google Earth), compatibilizando-se com os documentos constantes dos autos. Assim, as medidas são as seguintes: 35,00 m. de frente para a Rua Rocha, 54,00 m. na lateral direita de quem da rua observa o imóvel, 45,70 m. na lateral esquerda de quem da rua observa o imóvel, 36,00 m. nos fundos.

Ressalte-se que foi encaminhada aos autos, por uma das partes, imagem áerea indicando área superior àquela constante da matrícula imobiliária (fls. 207). Referida imagem, contudo, não corresponde às medidas constantes na matrícula, englobando inclusive o lote aos fundos, de outro proprietário.

3. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Conforme consta na matrícula imobiliária nº 3.443, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, o imóvel encontra-se registrado em regime de copropriedade, sendo titular de 50% da fração ideal o Sr. Jorge Yukio Fujisawa e titulares de 25% da fração ideal cada uma das Sras. Larissa Sayuri Fujisawa e Milena Arisa Fujisawa.

4. INSTRUMENTOS UTILIZADOS NA VISTORIA

Para a elaboração deste laudo, no dia da vistoria foram utilizados os seguintes equipamentos fotográficos e de medição:

- Câmera Fotográfica SONY SteadyShot DSC-W610

- Sensor de imagem com resolução de 14,1 MP;
- Tela LCD de 2,7 polegadas;
- Lente com distância focal equivalente a 26 mm 105 mm;
- Sensibilidade (ISO) com variação entre Auto / 80 3200;
- Zoom óptico de 4x.

- Fita métrica BOMDER

- Alcance de 3 metros.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel situado na Rua Rocha, s/n foi realizada no dia 21 de julho de 2026, às 14h00. Não houve comparecimento das partes ou de assistentes técnicos à diligência, e não havia limitações de acesso à perita.

6. CONCEITO DE VALOR

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: *quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;

- número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- *perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.*

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

7. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Fatores de Valorização

O município de Suzano

O município de Suzano, integrante da Região do Alto Tietê, vem apresentando expansão da atividade imobiliária, favorecida pela disponibilidade de áreas para desenvolvimento urbano, pelo custo da terra relativamente inferior ao observado na Capital e por investimentos em infraestrutura e mobilidade.

É de se destacar também a proximidade de duas rodovias de importância regional que contornam o município: o Rodoanel Mário Covas e a Rodovia Índio Tibiriçá.

Tais fatores contribuem para a manutenção da demanda por terrenos urbanos, especialmente aqueles inseridos em regiões dotadas de infraestrutura e boa acessibilidade. A dinâmica do mercado, contudo, permanece condicionada às condições macroeconômicas, à oferta e demanda e às características específicas de cada imóvel.

O bairro Meu Cantinho

O bairro Meu Cantinho dista aproximadamente 2km da Rodovia Índio Tibiriçá. Localizado na Região Central do Município de Suzano, e na Região Sul da área urbana propriamente dita do município (a qual concentra a maior parte dos bairros), o bairro tem se consolidado como um vetor de médio padrão com esparsos pontos de alto padrão em condomínios fechados.

Embora havendo condomínios de alto padrão no bairro, os arredores do imóvel avaliando não demonstram tendência de valorização a curto prazo. O entorno imediato do imóvel avaliando tem predominância de chácaras, terrenos desocupados, e áreas de ocupação industrial ativa.

9. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado com base no **MÉTODO COMPARATIVO POR DADOS DE MERCADO POR FATORES**, método esse recomendado pela NBR 14.653/2004, Partes 1 e 2.

A justificativa para o uso desse método será dada adiante, quando da demonstração da avaliação do imóvel. Por ora, ele será detalhado conceitualmente:

Método comparativo direto de dados de mercado (por fatores)

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos,

disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

“9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores *	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;
- incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

10. PESQUISA

O valor do Terreno, como dito anteriormente, exige o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, fundamentado nas diretrizes estabelecidas pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, conforme a NBR 14.653/2004, Partes 1 e 2

Para garantir a precisão dos dados utilizados, a pesquisa de amostras considerou, principalmente, consultas a imobiliárias locais, plataformas de comercialização de imóveis e o conhecimento empírico da perita, nos dias 22, 23, 24 e 25 de julho de 2026.

11. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E INSERÇÃO NO CONTEXTO URBANO



VISTA DA TESTADA DO IMÓVEL
Rua Rocha S/N
Imagem: Google Street View, maio de 2025

11.1. Localização

O imóvel objeto deste laudo está situado na Rua Rocha s/n, entre os números 425 e 650, bairro Meu Cantinho, Suzano, SP, CEP 08664-650. Confrontações:

frente para a Rua Rocha;
fundos com quem de direito;
do lado direito com o nº 650;
do lado esquerdo com o nº 425.

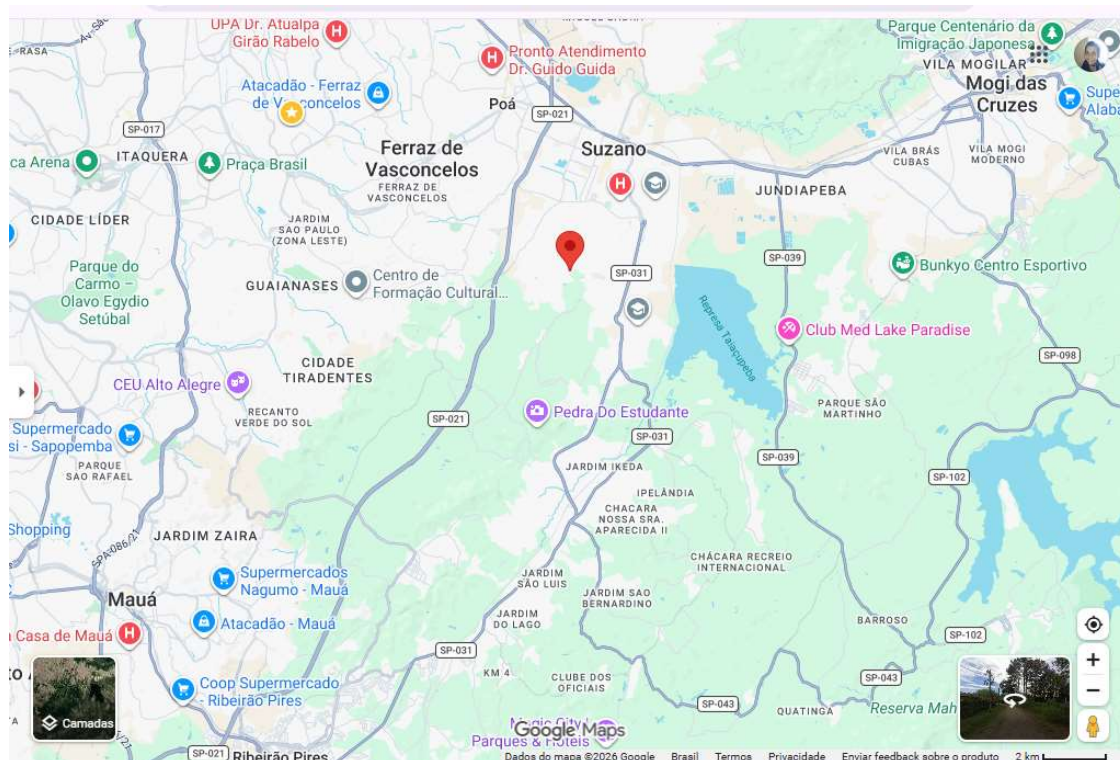
Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO 4), bem como as seguintes fotos aéreas da região:

Margarete D. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista

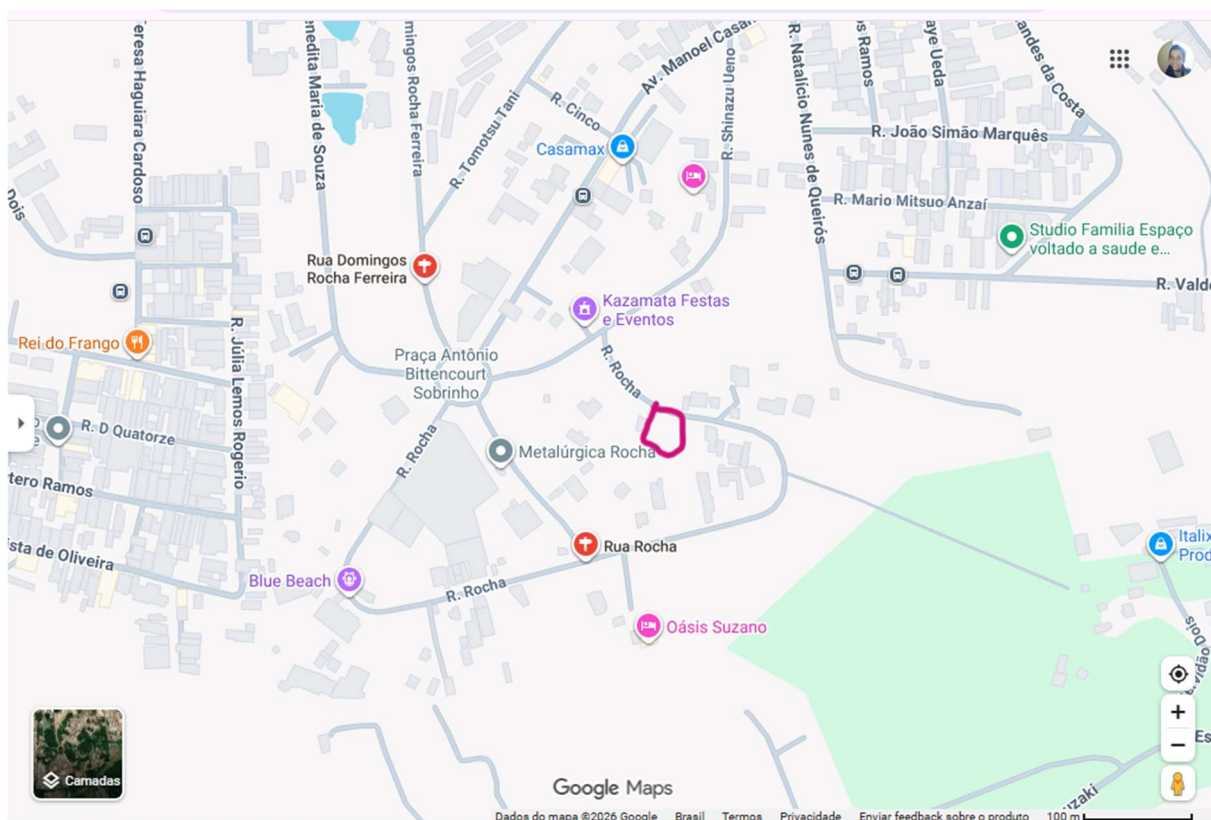
MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Em destaque, município de Suzano, onde se situa o imóvel. Fonte: Google Maps, acesso em 19/7/2026 às 11h.



Localização do imóvel no município de Suzano. Fonte: Google Maps, acesso em 19/7/2026 às 11h.



Indicação da posição aproximada do imóvel na Rua Rocha, no bairro Meu Cantinho. Fonte: Google, acesso em 19/7/2026 às 11h.

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL NO CONTEXTO MUNICIPAL



Seta indicando posição do imóvel na Rua Rocha. Fonte: Google Earth, acesso em 19/7/2026 às 11h.

11.2. Acesso ao imóvel

O acesso ao imóvel é realizado por via local não pavimentada, com revestimento primário em material granular compactado, apresentando condições de tráfego regulares para veículos. A aproximadamente 200 metros do imóvel inicia-se trecho pavimentado, que dá continuidade ao sistema viário local. A cerca de 2 km encontra-se via arterial pavimentada, responsável pela ligação com outras regiões do município e cidades vizinhas, inclusive São Paulo, proporcionando também acesso ao centro urbano.

11.3. Características físicas do terreno

- Formato – trapézio retângulo, meio de quadra, orientado para Norte
- Topografia - aclave de cerca de 22%
- Área - 1.744,75m² conforme medições obtidas por georreferenciamento (confirmando a área que consta na documentação fornecida nos autos)
- Testada – 35m.
- Profundidade – variável, sendo 36m. à esquerda de quem da rua olha para o terreno e 45,70m. à direita de quem da rua olha para o terreno
- Nível em relação à rua - discretamente mais alto que o leito carroçável
- Tipo de solo - natural exposto, terra de coloração marrom, superfície aparentemente seca na data da vistoria
- Existência de vegetação – espontânea, com árvores de pequeno porte ocupando parte do lote e mato no restante
- Cercamento – inexistente
- Benfeitorias - in-existentes
- Manutenção – sem manutenção

11.4. Infraestrutura urbana

O imóvel está situado em região dotada de infraestrutura urbana básica, observando-se rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, coleta de lixo; não foi possível confirmar a existência de rede pública coletora de esgoto. A via não apresenta sistema convencional de drenagem superficial, observando-se escoamento por meio das faixas laterais da via.

Há ponto de transporte coletivo, a 350m. do imóvel, com uma linha ligando o Município de Suzano ao Município de Mogi das Cruzes, e 2 linhas locais ligando ao centro e à estação de trem.

Demais equipamentos urbanos e comunitários estão localizados em áreas mais centrais do bairro.

11.5. Entorno e uso predominante

O entorno imediato do imóvel apresenta ocupação predominantemente residencial, composta por edificações de padrão baixo a médio, incluindo casas padrão e chácaras, intercaladas com lotes vagos e áreas arborizadas, conferindo à região características de baixa densidade de ocupação.

11.6. Zoneamento

O imóvel está situado em ZEU-5 Zona de Estruturação Urbana 5, segundo minuta da Prefeitura de Suzano, datada de 2019, confirmada no site Geosuzano, cuja imagem se vê abaixo. Essa zona comporta residências, condomínios residenciais, pequenas indústrias e comércio.

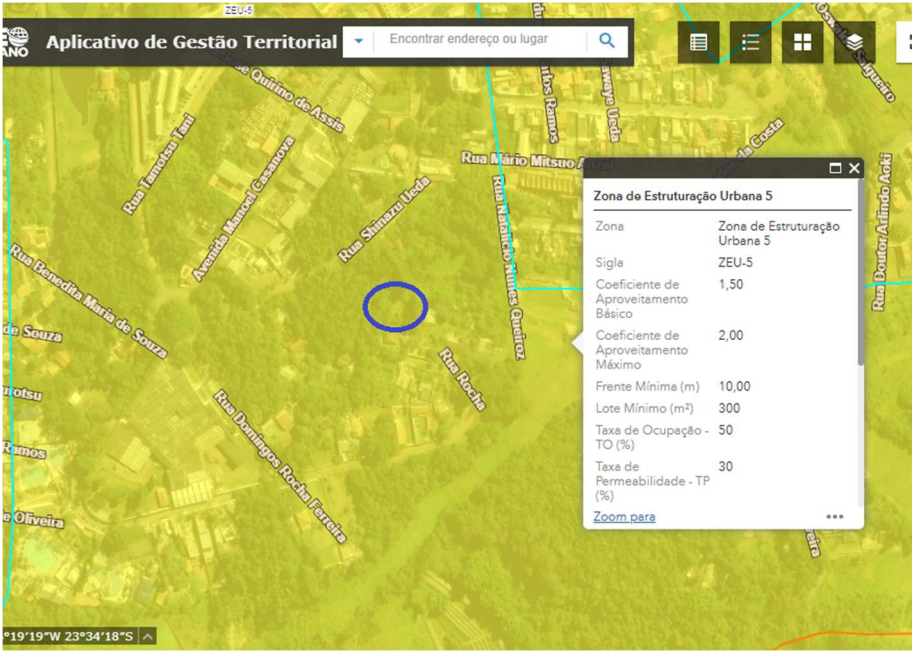


Imagem: Geosuzano, acesso em 23 de julho de 2026 - em destaque a localização aproximada do imóvel avaliando

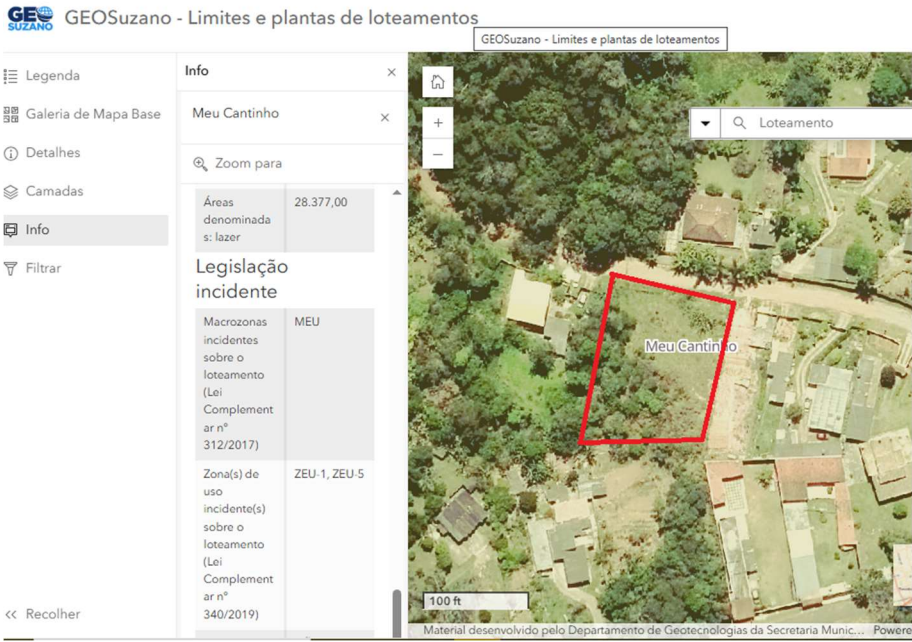


Imagem: Geosuzano, acesso em 23 de julho de 2026 - em destaque a localização do imóvel avaliando

12. RESULTADOS

Com base nas amostragens obtidas por meio de pesquisa de imóveis similares e na aplicação criteriosa do método comparativo utilizado para estimar o valor de mercado, esta perita avaliadora conclui que o imóvel em questão tem um valor resultante condizente com as condições vigentes no mercado imobiliário local para fins de venda.

Estima-se o valor de venda requisitado neste processo nos seguintes termos:

R\$ 680.668,84 (seiscentos e oitenta mil, seiscentos e sessenta e oito reais e oitenta e quatro centavos)

A perita espera ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção da solicitante, e assim coloca-se à vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Não havendo mais nada a ser consignado, dá-se por encerrado o presente laudo de avaliação pericial, aos **31 de julho de 2026**.

MARGARETE DIAS PULIDO

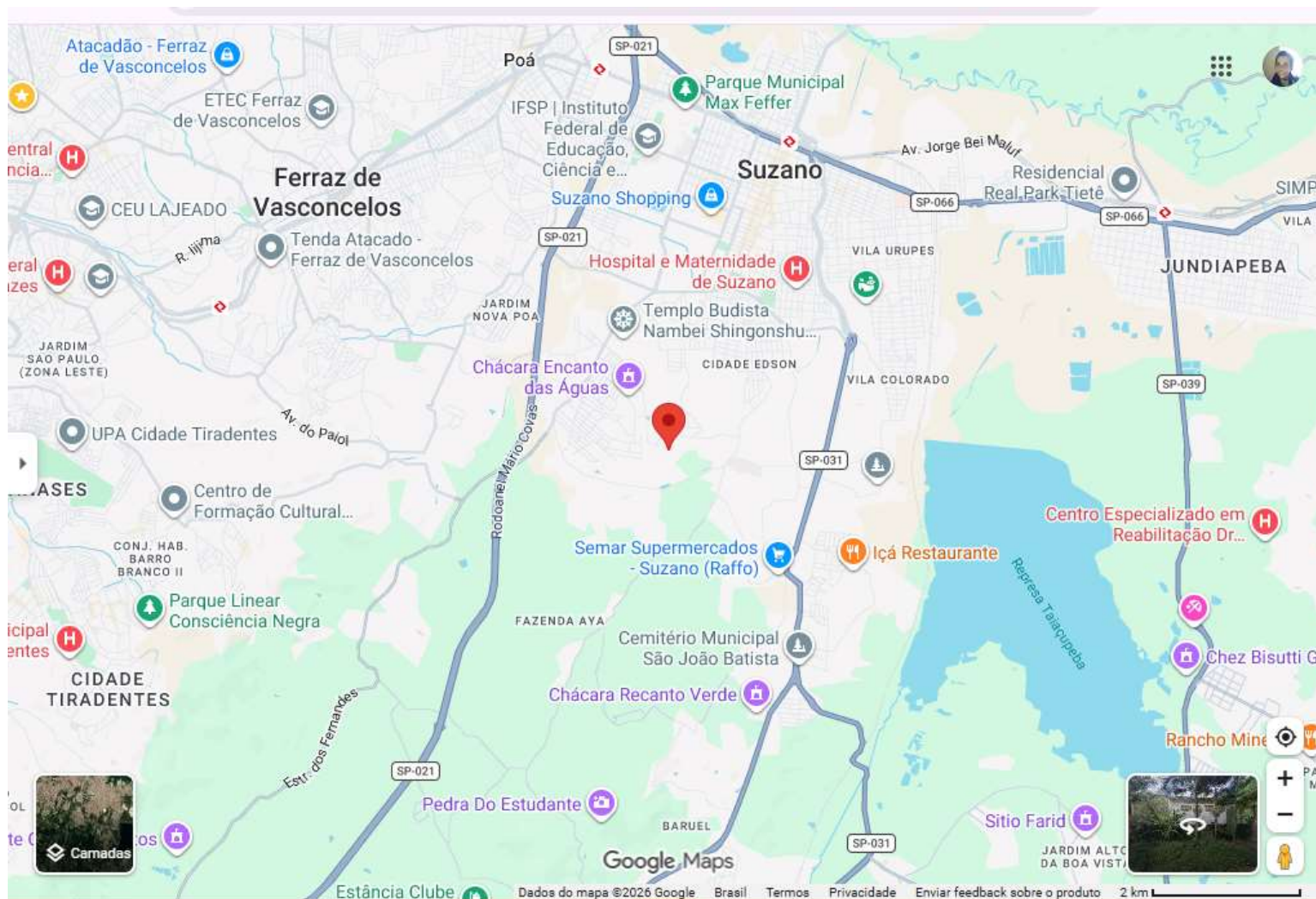
Perita Judicial Avaliadora e Arquiteta-Urbanista
CAU A 2240882

ANEXOS

1. MAPA DE LOCALIZAÇÃO
2. VISTA ÁEREA
3. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E MEMORIAL DE CÁLCULOS DO VALOR DE VENDA
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
5. ELEMENTOS AMOSTRAIS
6. DOCUMENTOS DO IMÓVEL
7. RRT

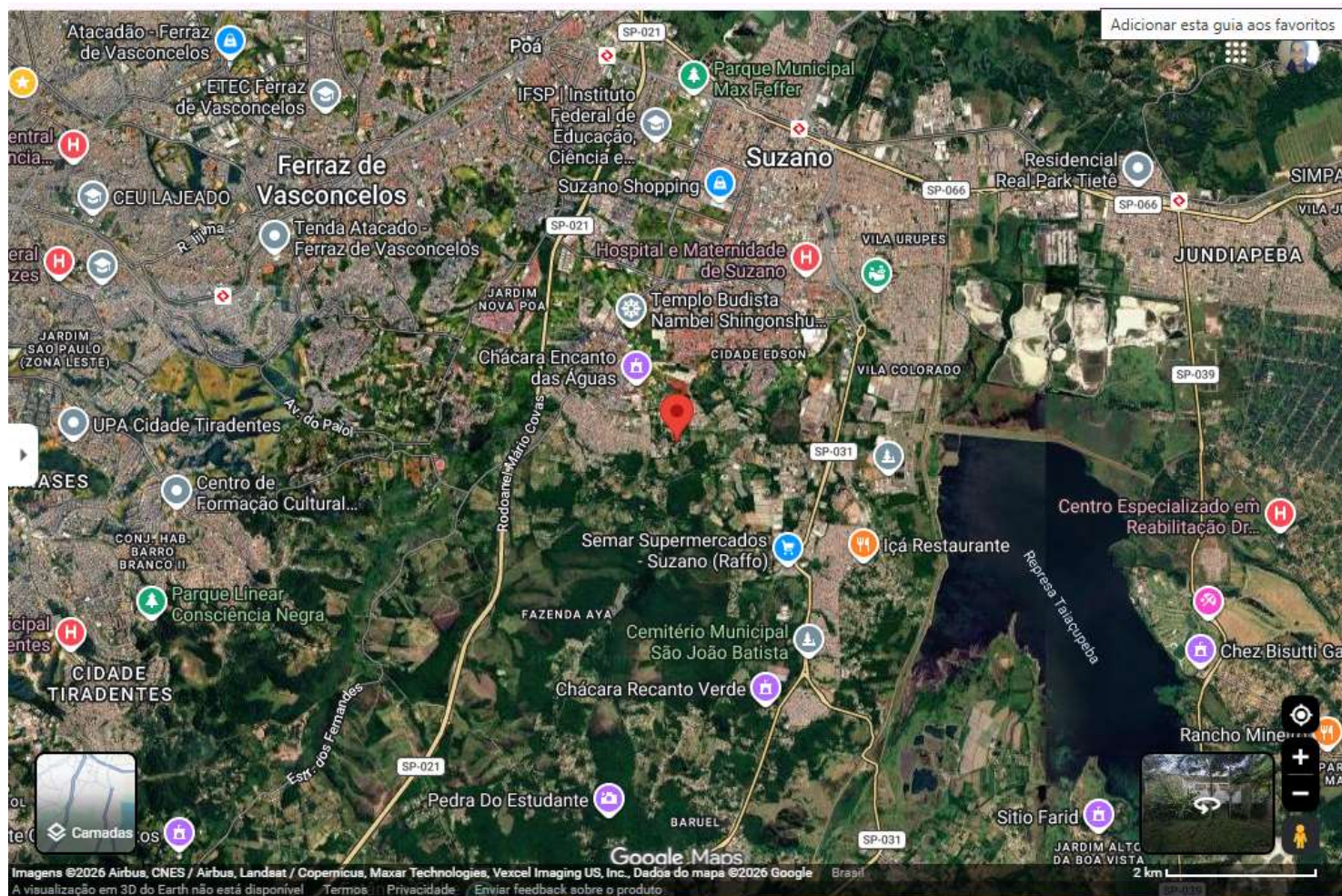
Margarete D. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista

1. ANEXO - MAPA DE LOCALIZAÇÃO da Rua Rocha, s/n, bairro Meu Cantinho, Suzano, SP, CEP: 08664-650



Margarete D. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista

2. ANEXO - VISTA AÉREA da Rua Rocha, s/n, bairro Meu Cantinho, Suzano, SP, CEP: 08664-650



3. ANEXO – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA

O terreno – imóvel avaliando - foi avaliado em seu valor de mercado pelo **MÉTODO COMPARATIVO POR FATORES**, em conformidade com o que a NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos orienta. Essa norma orienta que, na ausência de número suficiente de amostras homogêneas, é possível aplicar o método comparativo direto com tratamento por fatores, desde que sejam respeitados os critérios técnicos para ajustes (como localização, padrão construtivo, estado de conservação etc.).

Portanto, o tratamento por fatores é o indicado para este caso devido ao número restrito de itens amostrais semelhantes existentes na região onde ele se situa.

Pesquisaram-se imóveis com características o mais similares possíveis ao imóvel avaliando em relação a:

- LOCALIZAÇÃO (proximidade da rodovia; centralidade; valorização da região; facilidade de acesso macro.)
- INFRAESTRUTURA (asfalto; guias e sarjetas; iluminação pública; redes de água, esgoto e energia; sinalização; serviços próximos.
- TOPOGRAFIA
- POSIÇÃO NA QUADRA

A necessidade de buscar imóveis o mais similares possíveis ao avaliando tem respaldo no item 8.2.1.4.2 – letra d da NBR 14.653-2)

O resultado foi o seguinte:

Planilha de Homogeneização por Fatores

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação:

Dados	Valores			Fatores					Valor
				homogeneizantes					ajustado
	Preço (R\$)	Área (m²)	R\$ / m²	F pos	F loc	F infra	F top	F hom	R\$ / m²
1	R\$ 390.000,00	1.942	R\$ 200,82	1	1,1	0,9	0,9	0,891	R\$ 178,93
2	R\$ 600.000,00	1.320	R\$ 454,55	1	1,0	0,9	0,9	0,81	R\$ 368,18
3	R\$ 1.200.000,00	1.800	R\$ 666,67	1	0,9	0,8	0,8	0,576	R\$ 384,00
4	R\$ 1.200.000,00	2.700	R\$ 444,44	1	1,0	0,8	0,9	0,72	R\$ 320,00
5	R\$ 200.000,00	1.488	R\$ 134,41	1	1,3	1,0	0,8	1,04	R\$ 139,78
6	R\$ 400.000,00	1.500	R\$ 266,67	1	1,1	1,0	0,8	0,88	R\$ 234,67
7	R\$ 450.000,00	1.500	R\$ 300,00	1	1,0	1,0	0,8	0,8	R\$ 240,00
8	R\$ 595.000,00	2.313	R\$ 257,24	1	1,1	0,8	0,8	0,704	R\$ 181,10
9	R\$ 630.000,00	2.500	R\$ 252,00	1,3	1,0	1,2	0,8	1,248	R\$ 314,50
10	R\$ 740.000,00	2.450	R\$ 302,04	1	1,0	0,9	0,8	0,72	R\$ 217,47
11	R\$ 750.000,00	1.820	R\$ 412,09	1	1,0	0,7	0,8	0,56	R\$ 230,77
12	R\$ 850.000,00	1.533	R\$ 554,47	1	1,0	0,7	0,8	0,56	R\$ 310,50
13	R\$ 1.390.000,00	2.250	R\$ 617,78	1	1,1	1,0	0,8	0,88	R\$ 543,64
14	R\$ 1.600.000,00	1.500	R\$ 1.066,67	0,9	0,9	0,8	0,8	0,5184	R\$ 552,96
15	R\$ 1.950.000,00	1.775	R\$ 1.098,59	1	0,9	0,8	0,8	0,576	R\$ 632,79
		Média	R\$ 468,56					Média	R\$ 323,29
	Área do imóvel:	1.744,75 m²						Média saneada	R\$ 390,12
	Valor do imóvel								
	R\$ 680.668,84								

Os elementos amostrais, 1, 5, 8, 10 e 11 foram descartados por terem valor abaixo da metade da média final. Esse descarte é prática comum entre avaliadores de imóveis e torna a estimativa de valor mais precisa.

Os imóveis pesquisados que foram comparados ao imóvel avaliando podem ser vistos no Anexo 4, na ordem que aparecem na planilha acima.

O elemento amostral 9 se trata de um terreno encravado, sem testada na via pública.

Valor estimado do Terreno da Rua Rocha, s/n, Meu Cantinho, Suzano: R\$ 680.668,84 (seiscentos e oitenta mil, seiscentos e sessenta e oito reais e oitenta e quatro centavos)

Grau de fundamentação do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO

CONCLUSÃO

Com base nas amostragens obtidas por meio de pesquisa de imóveis similares e na aplicação criteriosa do método comparativo utilizado para estimar o valor de mercado, esta perita avaliadora conclui que o imóvel em questão tem um valor resultante condizente com as condições vigentes no mercado imobiliário local.

M. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista

Estima-se o valor de mercado do imóvel requisitado neste processo nos seguintes termos:

R\$ 680.668,84 (seiscentos e oitenta mil, seiscentos e sessenta e oito reais e oitenta e quatro centavos)

4. ANEXO - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 - Vista da rua em direção Oeste (no canto direito vê-se parte do imóvel avaliando)

M. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista



FOTO 2 – Tipo de solo



FOTO 3 – Ao fundo, vizinhança do lado esquerdo de quem olha para o imóvel (em primeiro plano, imóvel avaliando)



FOTO 4 – Vista do imóvel avaliando a partir da rua Rocha em direção aos fundos



FOTO 5 – Vizinhança da frente vista a partir do imóvel avaliando



FOTO 6 – Vizinhança do lado direito a partir de quem olha para ao imóvel (em primeiro plano, o imóvel avaliando, e à direita a rua Rocha)



FOTO 7 – Vista do imóvel avaliando a partir da rua Rocha em direção aos fundos



FOTO 8 – Limite do lado direito do imóvel avaliando visto a partir da rua Rocha em direção aos fundos



FOTO 9 – Acesso ao imóvel avaliando a partir da rua Rocha, próximo à divisa da direita



FOTO 10 – Aspecto da rua Rocha sentido Leste a partir da frente do imóvel (à direita, canteiro de obras da Sabesp)



FOTO 11 – Valeta lateral para escoamento superficial junto à divisa do terreno, com tubo captador e presença de água por ocasião da vistoria



FOTO 12 – Vizinhança da frente do imóvel avaliando e rua Rocha em direção Oeste



FOTO 13 – Vista frontal do imóvel avaliando próximo à divisa com vizinho da direita

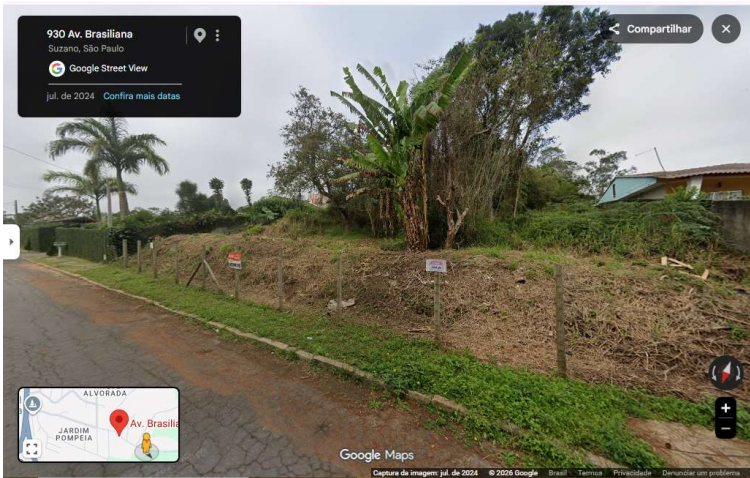


FOTO 14 – Vista da rua Rocha em direção Oeste (à direita em primeiro plano, o imóvel avaliando)



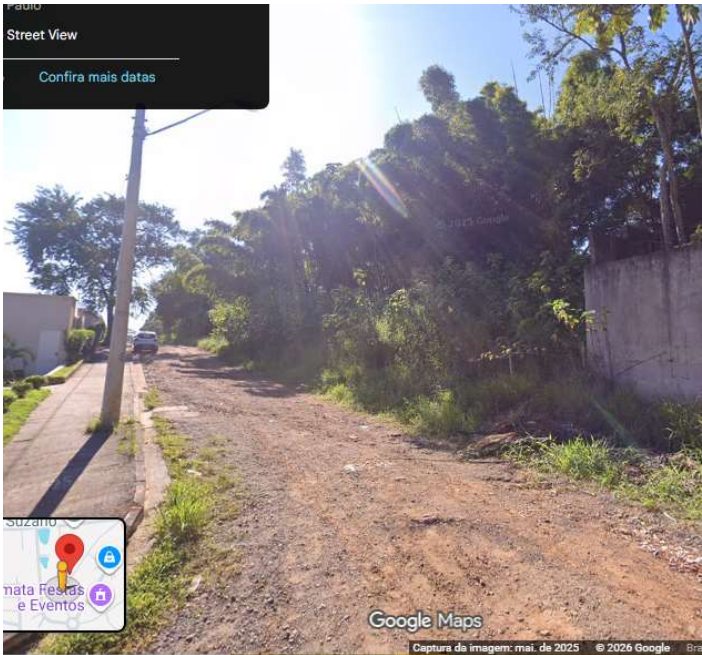
FOTO 15 – Aspecto do imóvel avaliando próximo ao leito carroçável da rua Rocha (à direita, divisa com o imóvel da direita)

5. ANEXO - ELEMENTOS AMOSTRAIS



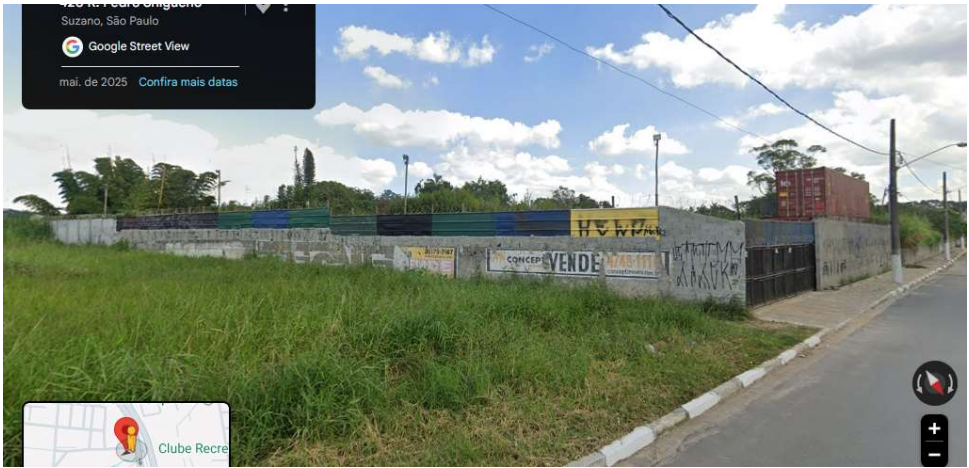
Item 1

Terreno – venda	Fonte: Amaral Negócios Imobiliários	Fone: (11) 4742-1238
Área: 1.942 m²	Valor: R\$ 390.000,00	
Endereço: Av. Brasileira, 930, Jardim Alvorada, Suzano, SP		



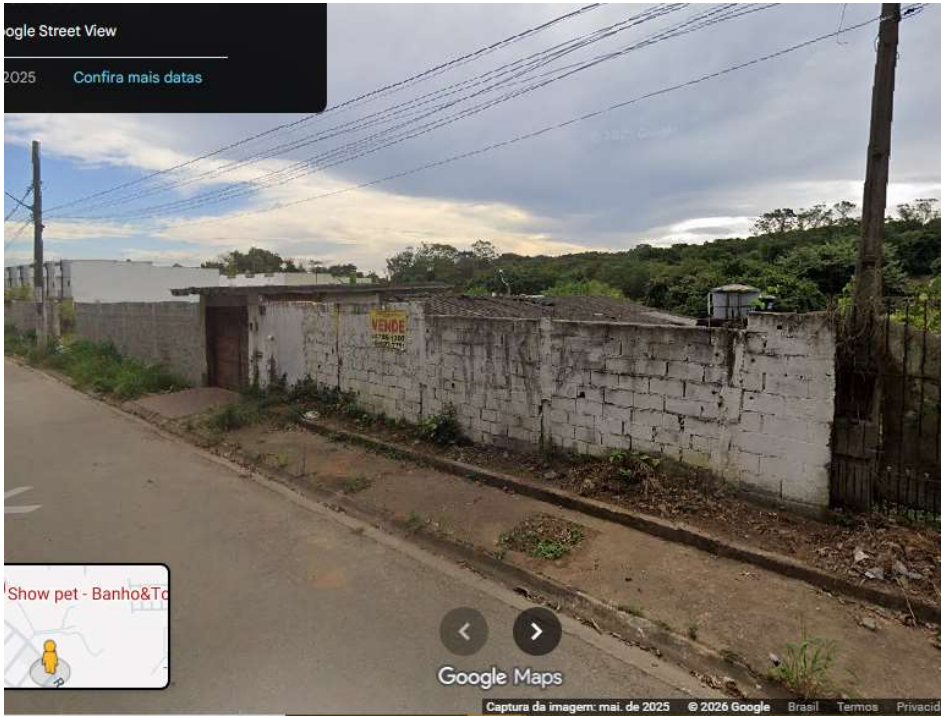
Item 2

Terreno – venda	Fonte: Conexão Imóveis	Fone: (11) 4292-3333
Área: 1.320 m²	Valor: R\$ 600.000,00	
Endereço: R. Tomotsu Tani, 330, Meu Cantinho, Suzano, SP		



Item 3

Terreno – venda	Fonte: Concept Imóveis	Fone: (11) 4748-1110
Área: 1.800 m²	Valor: R\$ 1.200.000,00	
Endereço: R. Pedro Shigueno, 440, Vila Figueira, Suzano, SP		



Item 4

Terreno – venda	Fonte: Nailson Imóveis	Fone: (11) 996737711
Área: 2.700 m²	Valor: R\$ 1.200.000,00	
Endereço: R. Benedita Maria de Souza, 395, Meu Cantinho, Suzano, SP		

M. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista



Item 5

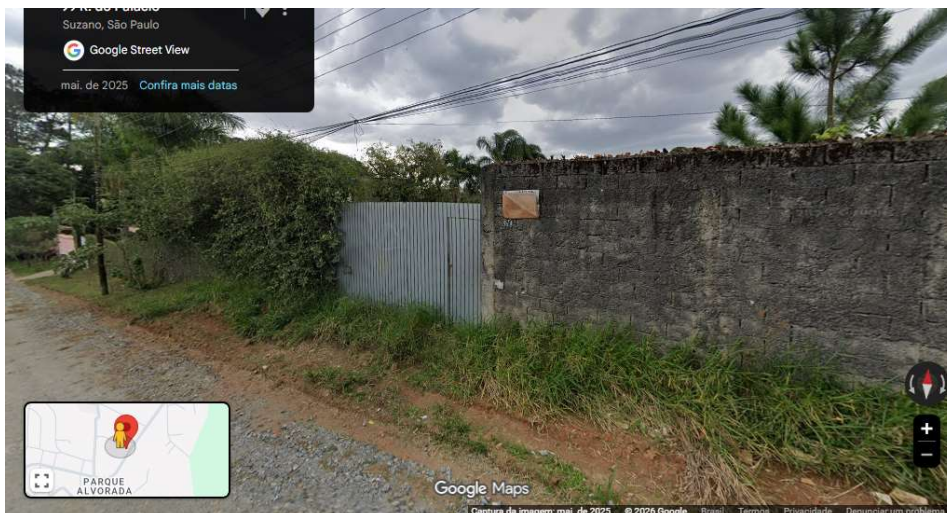
Terreno – venda	Fonte: Conexão Imóveis	Fone: (11) 4292-3333
Área: 1.488 m ²	Valor: R\$ 200.000,00	
Endereço: R. das Piúvas, 1805, Palmeiras de São Paulo, Suzano, SP		



Item 6

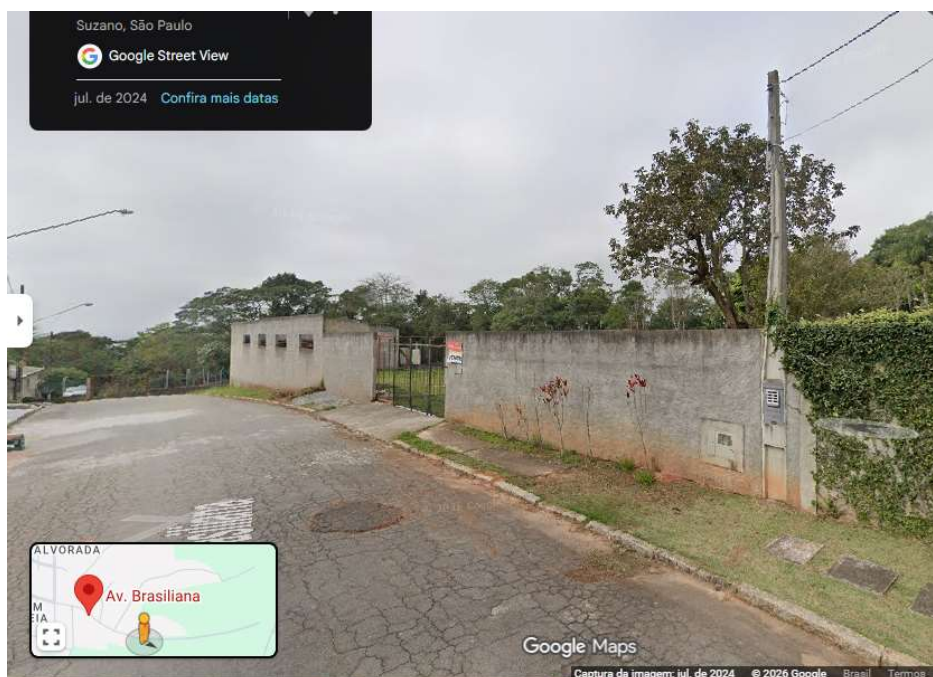
Terreno – venda	Fonte: Concept Imóveis	Fone: (11) 4748-1110
Área: 1.500 m ²	Valor: R\$ 400.000,00	
Endereço: R. Independência, lado direito do número 416, Parque Alvorada, Suzano, SP		

M. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista



Item 7

Terreno – venda	Fonte: Red Consultoria de Imóveis	Fone: (11) 4741-4800
Área: 1.500 m²	Valor: R\$ 450.000,00	
Endereço: R. do Palácio, 80, Parque Alvorada, Suzano, SP		



Item 8

Terreno – venda	Fonte: Concept Imóveis	Fone: (11) 4741-4800
Área: 2.313 m²	Valor: R\$ 595.000,00	
Endereço: Av. Brasileira, do lado esquerdo do número 1000, Parque Alvorada, Suzano, SP		

M. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista



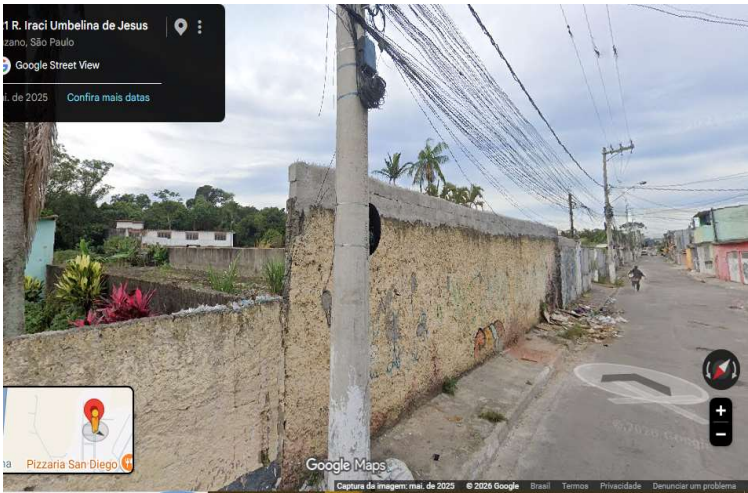
Item 9

Terreno – venda	Fonte: Concept Imóveis	Fone: (11) 4741-4800
Área: 2.500 m ²	Valor: R\$ 630.000,00	
Endereço: R. Alberto José Pereira, 51, Jardim Ikeda, Suzano, SP		



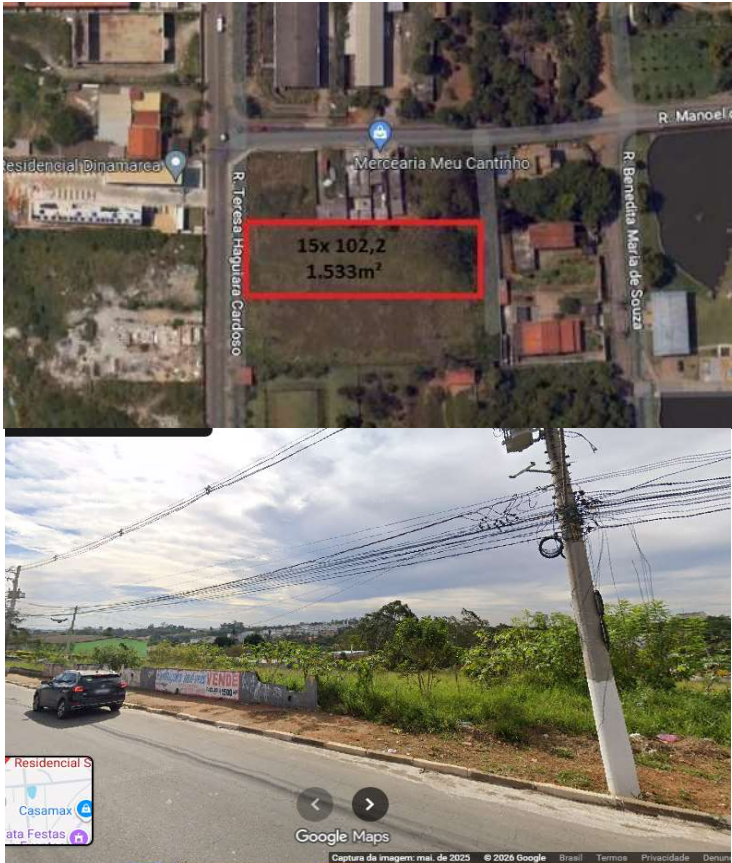
Item 10

Terreno – venda	Fonte: Larah Imóveis	Fone: (11) 94722-0832
Área: 2.450 m ²	Valor: R\$ 740.000,00	
Endereço: R. Rômulo Giannicchi, em frente ao número 105, Sertãozinho, Suzano, SP		



Item 11

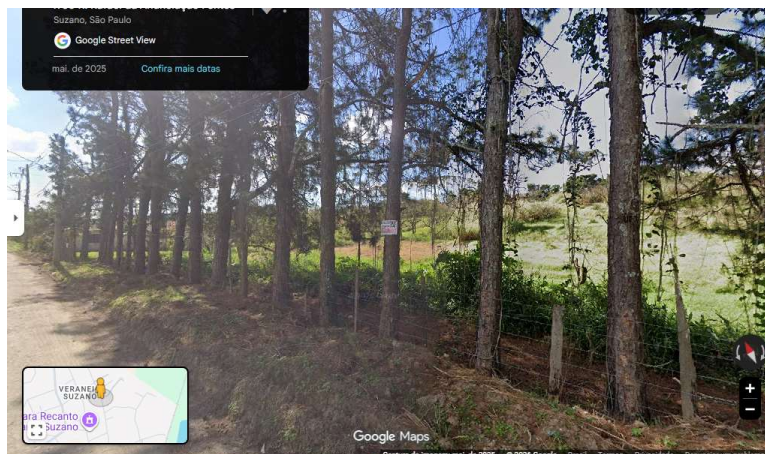
Terreno – venda	Fonte: Concept Imóveis	Fone: (11) 4741-4800
Área: 1.820 m²	Valor: R\$ 750.000,00	
Endereço: R. Iraci Umbelina de Jesus, 440, Caxangá, Suzano, SP		



Item 12

Terreno – venda	Fonte: MCA Negócios Imobiliários	Fone: (11) 99636-0029
Área: 1.533 m²	Valor: R\$ 850.000,00	
Endereço: R. Tereza Haguilara Cardoso, em frente ao número 960, Suzano, SP		

M. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista



Item 13

Terreno – venda	Fonte: Império Visão Imóveis	Fone: (11) 97243-5935
Área: 2.250 m ²	Valor: R\$ 1.390.000,00	
Endereço: R. Rafael da Anunciação Fontes, em frente ao número 1750, Chácaras Ceres, Suzano, SP		



Item 14

Terreno – venda	Fonte: Letícia Pereira Imóveis	Fone: (11) 99989-4516
Área: 1.500 m ²	Valor: R\$ 1.600.000,00	
Endereço: Estrada Antonio Jorge, 1970, Chácaras Nova Suzano, Suzano, SP		

M. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista



Item 15

Terreno – venda	Fonte: Concept Imóveis	Fone: (11) 4741-4800
Área: 1.775 m²	Valor: R\$ 1.950.000,00	
Endereço: R. Dibe Tannus, 447, Chácara Reunidas Guaio, Suzano, SP		

6. ANEXO - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

fls. 112

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUZANO

PRIMEIRO TABELIÃO DE NOTAS

RUA GAL. FRANCISCO GLKÉRIO, 946 - TELEFONES: 477-1777 e 4746-5633

Jorge Umabayashi
TABELIÃO

Coandiney D. da Silva
Alice Itoe Yokota

Eduardo F. Kitayamamoto
Edcarlos Luis Santos
Marcio M. Kitayamamoto

ESCREVENTES

Livros de Notas N.º 588.- Folha N.º 246/247.-

Escritura de: Venda e compra.-

Data: 05 de Março de 1.999.-

Outorgante: Mario Yukishigue Fujisawa e sua mulher.-

Outorgado: Margareth Silia Duarte

Valor: R\$ 6.800,00.-

mento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON YUKIO KANEIYA, protocolado em 16/07/2024 às 14:54, sob o número WNSO24201381500. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005508-32.2021.8.26.0020 e código qFYeuXyP.

PRIMEIRO TABELIÃO DE NOTAS

COMARCA DE SUZANO - EST. DE SÃO PAULO

Jorge Uneyayashi

TABELIÃO

Livro n. 588.

Fls. 246/247.

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

VALOR....	R.\$ 6.800,00.-
VALOR VENAL:-	R.\$ 6.714,40.-

PREENOTAÇÃO - 96325

13 DEZ. 2001. R.L. SUZANO

S A I R A M quantos esta pública escritura de venda e compra em que, no ano da Era Cristã, de mil novecentos e noventa e nove (1999), ao(s) -05- dias do mês de Março, do dito ano, nesta cidade e comarca de Suzano, do Estado de São Paulo, em Cartório perante mim Escrivão, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante(s) vendedor(a,s): MARIO YUKISHIGUE FUJISAWA e sua mulher MARY KAZUE KINOCHITA FUJISAWA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 4.815/77, w/m motorista, de RG. N. 14.693.222-SP, e CIC. 139.265.698-24, ela comerciante, de RG. n. 20.015.243-9-SP, e CIC. 091.591.908/76, residentes e domiciliados na Rua Boa Ventura Rodrigues da Silva, n. 829, Parque Buturusu, São Paulo, SP., e, de outro lado, como outorgado(a,s) comprador(a,s):- MARGARETH SILIA DUARTE, Brasileira, solteira, conforme declarou, maior e capaz, do lar, de RG. n. 25.978.323-7-SP, e CIC. 116.470.928-33, residente e domiciliada na Rua Senador Nilo Coelho, n. 85, Vila Miranti, Pirituba, SP., aqui presentes, do que dou fé.- E, por ele(s) outorgante(s) vendedor(a,s), se foi dito que a justo título, é (são) senhor (a,s) e legítimo(a,s) possuidor(a,s) de UM LOTE SOB N. 16 (DEZESESSEIS), DA QUADRA N. 07 (SETE), do MEU CANTINHO, sito no perímetro urbano deste município e comarca de Suzano, SP., sem benfeitorias, com as metragens e confrontações seguintes: mede 35,00 metros de frente para a rua Rocha antiga rua 2, do lado direito de quem dessa rua olha para o terreno mede 34,00 metros, da frente 205 fundos e confronta com o lote n. 15, do lado esquerdo mede 45,70 metros da frente aos fundos, e confronta com o lote n. 17 e nos fundos mede 36,00 metros e confronta com o lote n. 03, lotes esses confrontantes todos da mesma quadra, encerrando a área de 1.744,75 metros quadrados, (cadastro municipal. 25.57.14).- HAVIDO dito imóvel por compra feita de Julio Yasuyoshi Nonaka e sua mulher, no valor de Cr.\$ 50.000.000,00 (da época), através da escritura do 17º Tabelião de Notas da Se. Comarca da Capital, livro n. 2.731, fls. 277, em data de 02 de junho de 1.993, devidamente registrada sob n. 07, na matrícula n. 3.443, no Serviço de Registro de Imóveis de Suzano, SP.- Que possuindo o imóvel anteriormente descrito(s), livre de ônus, embargos ou gravames de qualquer espécie, estão(á) justo(s) e contratado(s) para vende-lo(s) a(o) outorgado(a,s) comprador(a,s), como por bem desta escritura e na melhor forma de direito, efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de R.\$ 6.800,00 (SEIS MIL E OITOCENTOS REAIS), que confesso(a) receber(em) integralmente neste ato, dele(a,s) comprador(a,s), em moeda corrente do país, que contou(aram) e achou(aram) exata, da qual dá(ão), plena,

Trechos da matrícula constante dos autos, contendo a propriedade e a descrição perimetral do imóvel avaliando.

7. ANEXO - RRT

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 17150906**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**Nome Civil/Social: MARGARETE DIAS PULIDO
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 132.XXX.XXX-10
Nº do Registro: 00A2240882**2. DETALHES DO RRT**Nº do RRT: SI17150906I00CT001
Data de Cadastro: 30/07/2026
Data de Registro: 30/07/2026Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$130,64 Boleto nº 24935843 Pago em: 30/07/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.628,88CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93
Data de Início: 21/07/2026
Data de Previsão de Término: 01/08/2026**3.1.1 Endereço da Obra/Serviço**País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ROCHA
Bairro: MEU CANTINHOCEP: 08664650
Nº: 0
Complemento:
Cidade/UF: SUZANO/SP**3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)**Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃOQuantidade: 1.744,75
Unidade: metro quadrado**3.1.3 Tipologia**

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Lote desocupado.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------

M. Pulido
Perita Judicial e Arquiteta-Urbanista



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 17150906

SI17150906I00CT001

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

INICIAL

30/07/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista MARGARETE DIAS PULIDO, registro CAU nº 00A2240882, na data e hora: 2026-07-30 13:57:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.cau.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 30/07/2026 às 15:02:40 por: siccau, ip 10.244.10.13.



www.cau.br.gov.br

Página 2/2

ENCERRAMENTO**Declaração de conformidade com o Código de Ética**

A perita signatária atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela perita envolvida na elaboração.

A perita signatária não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

A perita signatária não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tampouco em relação aos solicitantes.

Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Termo de encerramento

A responsável técnica pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 41 (quarenta e uma) páginas digitadas, sendo a primeira, a 14ª e última assinadas, e 7 (sete) anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 31 de julho de 2026

MARGARETE DIAS PULIDO
Perita Judicial Avaliadora e Arquiteta-Urbanista
CAU A 2240882