

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – SP
Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo

Processo nº 1010825-16.2019.8.26.0003

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COBRANÇA DE ALUGUÉIS –
SEM DESPEJO

Requerente: CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PLAZA SUL

Requerida: R MICALI ARTIGOS ESPORTIVOS – ME E OUTROS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação da Dra. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III, Comarca de São Paulo, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado, do imóvel objeto da presente Ação.

O imóvel, está localizado na Rua Meru nº322, Parque da Vila Prudente, São Paulo, SP, possui área de terreno de 361,21m² conforme matrícula nº 61.316 do 6º CRI de São Paulo/SP e área construída de 415,00m² conforme medição realizada no local.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação das características do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor de mercado para a Venda do imóvel objeto da matrícula nº61.316 atinge o montante de **R\$ 2.575.000,00 (Dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais).**

SUMÁRIO

RESUMO	2
1. OBJETIVO DO TRABALHO	4
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 61.316 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. as fls. 251/252 dos Autos)	5
4. VISTORIA	5
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. TOPOGRAFIA	7
4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
4.5. ZONEAMENTO	7
4.6. DO IMÓVEL	8
4.6.1. DO TERRENO	8
4.6.2. DAS BENFEITORIAS	8
4.6.2.1. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	12
4.6.2.1.1. VIA DE ACESSO	12
4.6.2.1.2. DO IMÓVEL	13
4.6.2.1.2.1. CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	14
4.6.2.1.2.1.1. TÉRREO	14
4.6.2.1.2.1.2. SUPERIOR	18
4.6.2.1.2.2. EDÍCULA	20
4.6.2.1.2.2.1. PAVIMENTO TÉRREO	20
4.6.2.1.2.2.2. PAVIMENTO SUPERIOR	22
4.6.2.1.3. IDADE DA CONSTRUÇÃO	24
5. AVALIAÇÃO	24
5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO	25
5.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	30
5.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	31
5.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA	35
5.5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	36
5.6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	37
5.7. GRAU DE PRECISÃO	38
6. CONCLUSÃO	38
7. ENCERRAMENTO	39

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente Ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que os imóveis em questão foram avaliados considerando sua condição como livre e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 61.316 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. as fls. 251/252 dos Autos)

Um prédio à Rua Meru, nº 322 e seu respectivo terreno, que corresponde ao lote nº18 da quadra H-1, da Vila Zelina, 26º Subdistrito-Vila Prudente, medindo o terreno 10,25m de frente para a citada via pública, 36,15m da frente aos fundos, no seu lado direito, onde confronta com propriedade da Sociedade de Terrenos Vila Zelina; 35,20m da frente aos fundos, no seu lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Antonio Soares de Faria, tendo nos fundos 10,00m de largura, onde confronta também com propriedade da Sociedade de Terrenos Vila Zelina, encerrando a área de 361,21 m², mais ou menos.

Cadastro Municipal: 044.144.0036-8.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 02 de Abril de 2026 às 09h00min, acompanhado por:

Requerido: Sr. Guilherme Micali.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na Rua Meru nº322, Parque da Vila Prudente, São Paulo, SP.



Ilustração obtida através do Google Maps, onde é possível visualizar a localização do imóvel, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista área da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando-o com maior proximidade.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

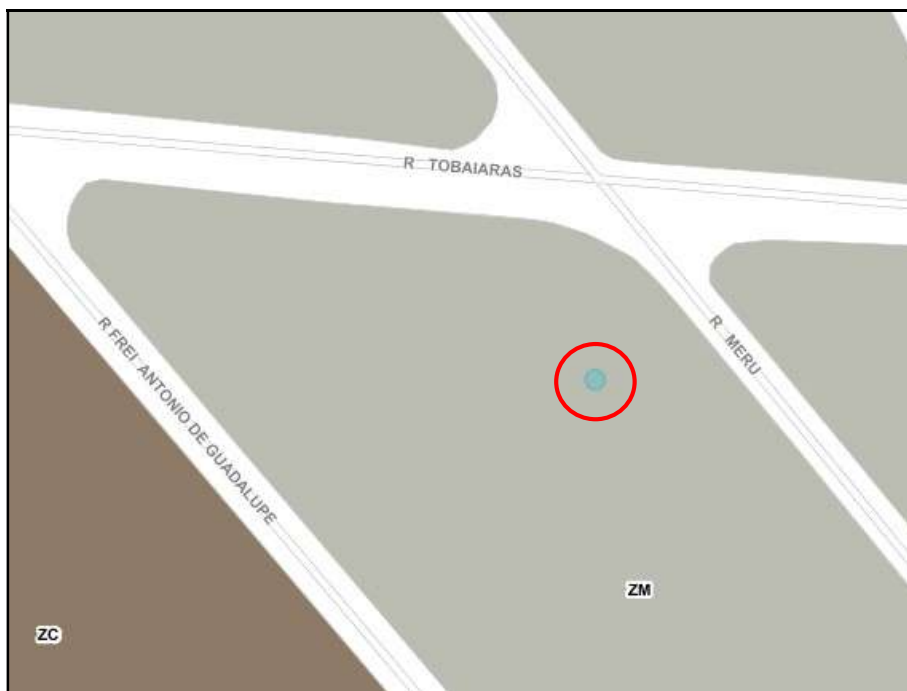
Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona Mista – ZM.

Zona Mista - ZM: são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se

pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel.

4.6. DO IMÓVEL

4.6.1. DO TERRENO

Um terreno situado na Rua Meru nº322, Parque da Vila Prudente, São Paulo, SP, medindo o terreno 10,25m de frente para a citada via pública, 36,15m da frente aos fundos, no seu lado direito, 35,20m da frente aos fundos, no seu lado esquerdo, tendo nos fundos 10,00m de largura, encerrando a área de 361,21 m², mais ou menos.

4.6.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Meru nº 322, Parque da Vila Prudente, São Paulo, SP, encontra-se edificado um sobrado (e uma edícula assobradada), ambos em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestidas interna

e externamente. As construções possuem, cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

Construção principal:

Térreo: garagem, sala de almoço, despensa, lavabo, escritório (dividido em 3 salas menores com divisórias em drywall), cozinha, área de serviço e escada de acesso ao piso superior.

Superior: possui 04 dormitórios sendo 01 suíte e banheiro social.

Edícula:

Térreo: ferramentaria, 03 salas e lavabo.

Superior: área de serviço, terraço, churrasqueira, 02 banheiros, canil e piscina.

Para fins de avaliação, foi considerada a área construída de 415,00 m² medida no local.

Os acabamentos são os seguintes:

Ambiente	Quant	Piso	Parede	Teto
Construção Principal				
Térreo				
Garagem	01	Cerâmico	Pintura em Látex / Tijolinho	Forro em gesso
Área de serviço	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Telha translúcida
Cozinha / Despensa	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em látex
Sala de almoço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em látex
Lavabo	01	Cerâmico	Azulejo	Forro em gesso
Escritório	01	Vinílico	Pintura em Látex	Pintura em látex
Escada de acesso ao superior	01	Granito	Pintura em Látex	Pintura em látex
Superior				
Dormitório	04	Piso vinílico	Pintura em Látex	Pintura em látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Pintura em látex
Edícula				

Térreo				
Ferramentaria	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Sala	03	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Lavabo	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Superior				
Área de serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Terraço	01	Pedra	Azulejo	Descoberta.
Churrasqueira	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Canil	01	Cerâmico	½ Azulejo (Parte descoberta) ½ Pintura em Látex (Parte coberta)	½ Descoberta ½ Laje

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO – IPTU

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
Cadastro do Imóvel: 044.144.0036-8			
Local do Imóvel: R MERU, 322 CEP 03141-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MERU, 322 CEP 03141-020			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	362	Testada (m):	10,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	362		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	295	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	191	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.149,00		
- da construção:	2.315,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	777.938,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	430.243,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.208.181,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/07/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 09/04/2026 Número do Documento: 2.2026.001132969-0 Solicitante: LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.708-71)			

IPTU do imóvel.

4.6.2.1. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.6.2.1.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Meru.



Via de acesso: Rua Meru.

4.6.2.1.2. DO IMÓVEL



Vista da fachada do imóvel avaliando.



Vista da placa de identificação.

4.6.2.1.2.1. CONSTRUÇÃO PRINCIPAL

4.6.2.1.2.1.1. TÉRREO



Vista da garagem.



Vista do corredor externo.



Vista da cozinha.



Vista da despensa.



Vista do lavabo.



Vista do escritório.



Vista do escritório.



Vista da área de serviço.

4.6.2.1.2.1.2. SUPERIOR

Vista do banheiro.



Vista do dormitório.



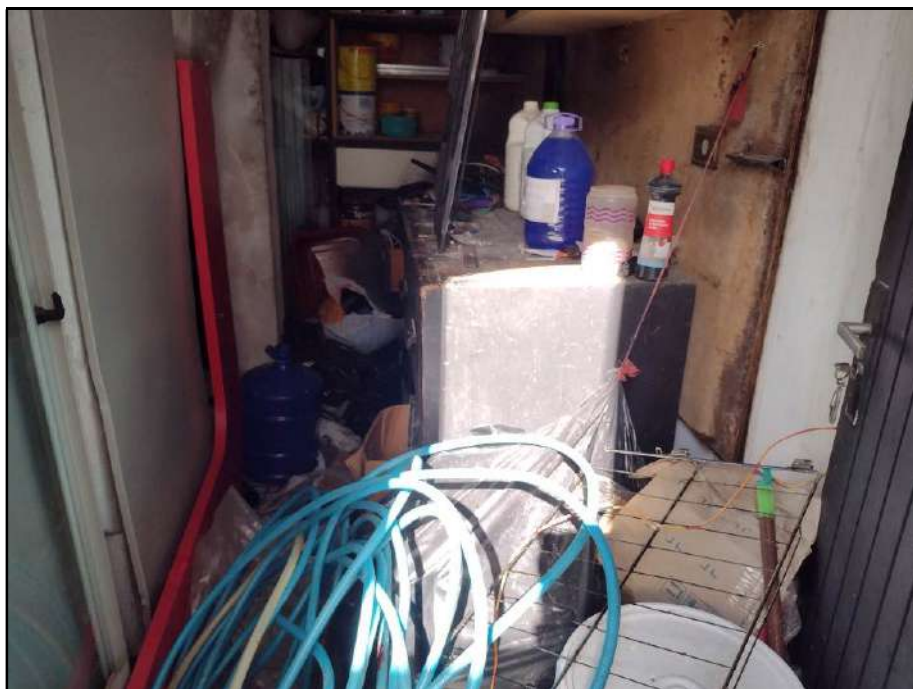
Vista do dormitório.



Vista do dormitório.

4.6.2.1.2.2. EDÍCULA

4.6.2.1.2.2.1. TÉRREO



Vista da ferramentaria.



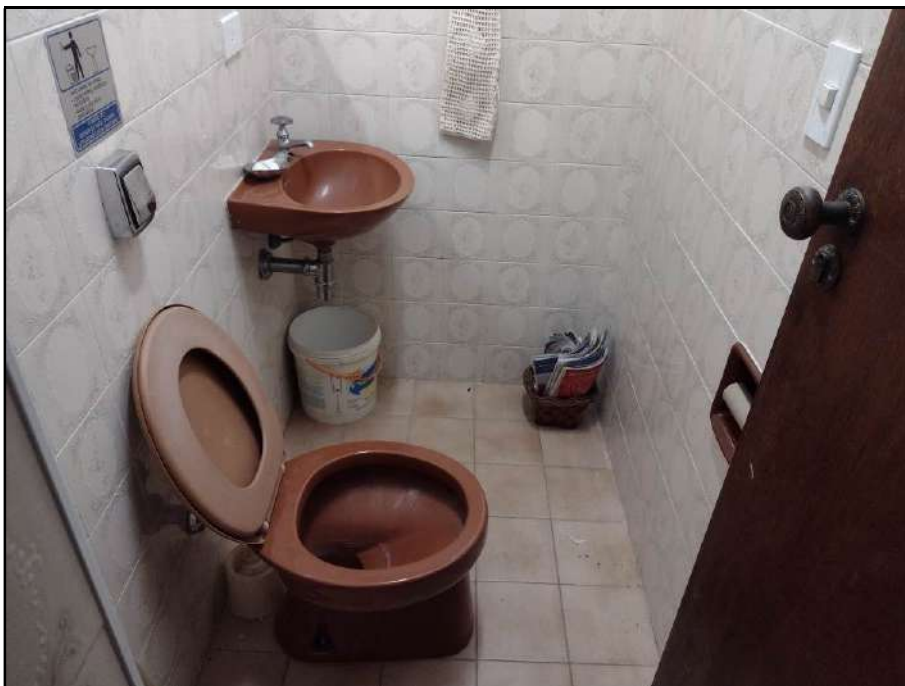
Vista da sala.



Vista da sala.



Vista do lavabo.



Vista do lavabo.

4.6.2.1.2.2.2. SUPERIOR



Vista da área da piscina.



Vista da área de serviço.



Vista do banheiro.



Vista da churrasqueira.

4.6.2.1.3. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação, as construções foram consideradas com idade estimada de 32 anos, em regular estado de conservação.

5. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado do imóvel, sempre que não houver dados semelhantes ao avaliando.

Consistem em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel procurado

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontra-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisou-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

Vu = R\$ 2.974,82 /m² – Março/2026

Segundo a "Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias" tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp \quad \text{Onde:}$$

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ff = Fator Frente

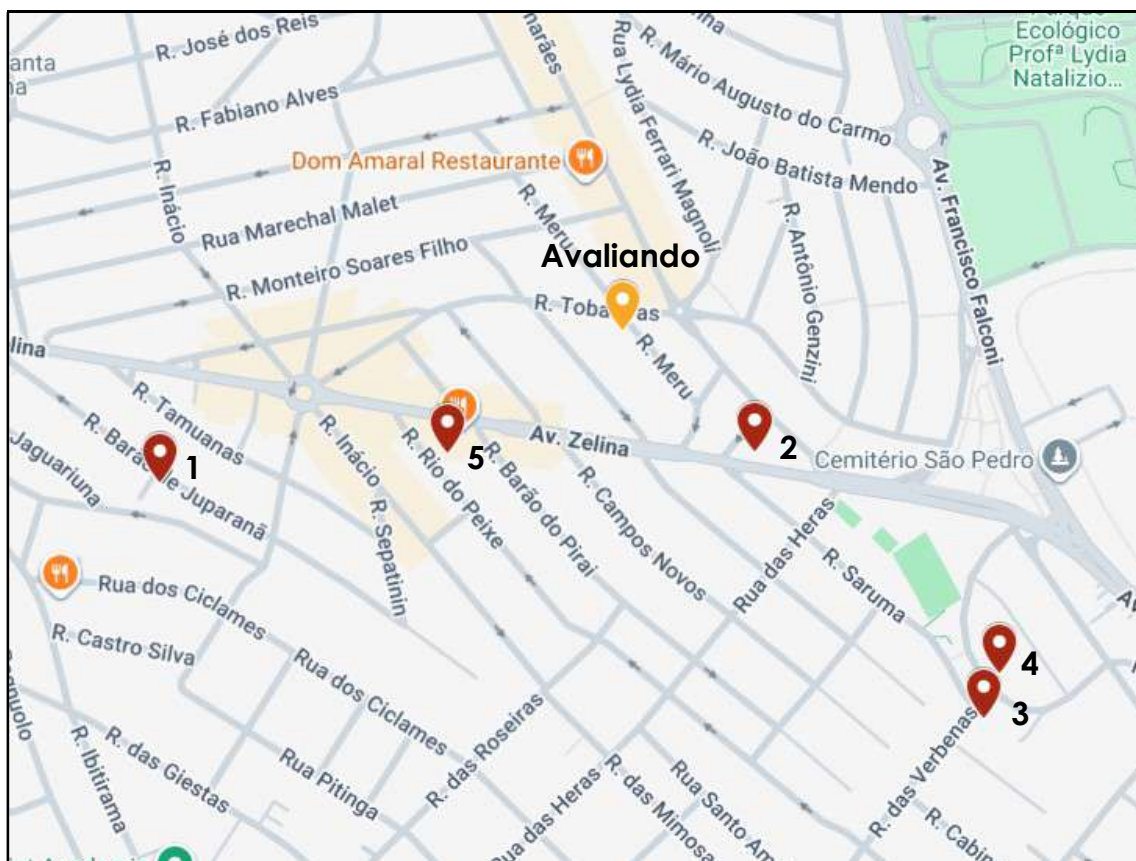
Fp = Fator Profundidade

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, imóveis situados na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
1	Endereço: Rua Barão de Juparana, 260 Área de Terreno: 300,00 m ² Área construída: 0,00 m ² Contato: Castan Imóveis Telefone: (11) 2694-0655	957.000,00
		
2	Endereço: Avenida Zelina, 1547 Área de Terreno: 149,00 m ² Área construída: 182,00 m ² Contato: Corretor Sr. Welington Telefone: (11) 96131-5914	790.000,00
		
3	Endereço: Rua das Verbenas, 318 Área de Terreno: 400,00 m ² Área construída: 245,00 m ² Contato: Lello Imóveis Telefone: (11) 97123-6912	2.150.000,00

Amostra	Descrição	Valor (R\$)
		
4	Endereço: Rua Dra. Esmeralda Mendes Policene, 233 Área de Terreno: 196,00 m² Área construída: 201,00 m² Contato: Corretor Sr. Gabriel Stock Telefone: (11) 99177-3234	950.000,00
		
5	Endereço: Rua Rio do Peixe, 89 Área de Terreno: 270,00 m² Área construída: 0,00 m² Contato: Romano Imóveis Telefone: (11) 94796-8579	900.000,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

5.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times F_f \times F_p$$

Onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do Terreno = 361,21 m²

V_u = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado = R\$ 2.974,82 /m²
(Cálculo nas planilhas anexas)

F_f = Fator Frente = 1,00

F_p = Fator Profundidade = 1,00

Substituindo:

$$V_t = 361,21 \text{ m}^2 \times R\$ 2.974,82 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 1.074.534,73 \quad \text{ou em números redondos:}$$

$$V_t = R\$ 1.075.000,00 - \text{Março} / 2026.$$

(Um milhão e setenta e cinco mil reais).

5.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1-r) (x + x^2) \cdot 2 \cdot n \cdot n^2$

HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218

22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

5.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Considerando a Tabela de Classificação e Tipologia Construtiva, tem-se:

AVALIAÇÃO DA CASA:

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.6. Padrão Superior

$R8N = R\$ 2.133,91$ (Março/2026)

Valor Unitário Adotado: $2,356 \times R8N$

$V = 2,356 \times R\$ 2.133,91 /m^2 = R\$ 5.027,49/m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$ onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = $415,00 m^2$

V = valor unitário da construção = $R\$ 5.027,49 /m^2$

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 32 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = c (Regular)

K = 0,6475

Substituindo e calculando:

$VB = 415,00 m^2 \times R\$ 5.027,49/m^2 \times (0,20 + 0,6475 \times (1 - 0,20)) =$

$VB = 415,00 m^2 \times R\$ 5.027,49/m^2 \times 0,7180 =$

VB = R\$ 1.498.041,20 ou em números redondos:

VB = R\$ 1.500.000,00 – Abril/2026.

(Um milhão e quinhentos mil reais).

5.5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta na soma do valor do terreno ao das benfeitorias, conforme segue:

VI = VT + VB onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 1.074.534,73

VB = R\$ 1.498.041,20

VI = R\$ 1.074.534,73 + R\$ 1.498.041,20 = R\$ 2.572.575,93 ou em números redondos:

VI = R\$ 2.575.000,00 – Abril/2026.

(Dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais).

5.6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

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 observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	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
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 de Fundamentação: II				

5.7. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão	
Média Saneada:	R\$ 2.974,82 /m ²
Desvio Padrão:	R\$ 487,88 /m ²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:
	Limite Máximo:
	R\$ 2.724,30/m ²
	R\$ 3.225,34/m ²
Coeficiente de Variação:	16,48
Grau de Precisão:	III

6. CONCLUSÃO

O valor de mercado para a Venda do imóvel objeto da matrícula nº61.316 atinge montante de **R\$ 2.575.000,00 (Dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais)** para a data-base de **Março de 2026**.

Valor de Mercado = R\$ 2.575.000,00. (Dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais). Data Base: Abril de 2026.
--

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
----------------------------------	------------------------------

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 39 (Trinta e nove) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se à disposição deste Juiz para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 09 de Abril de 2026.

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Certificado como Engenheiro de avaliações, qualificação A pelo IBAPE NACIONAL (2023)
Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis- Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2.299



PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO
MATRÍCULA Nº 61.316

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação - Rua Meru

DATA : 09/04/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FA T O R E S

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1.565,00
☒ Testada	10,25
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

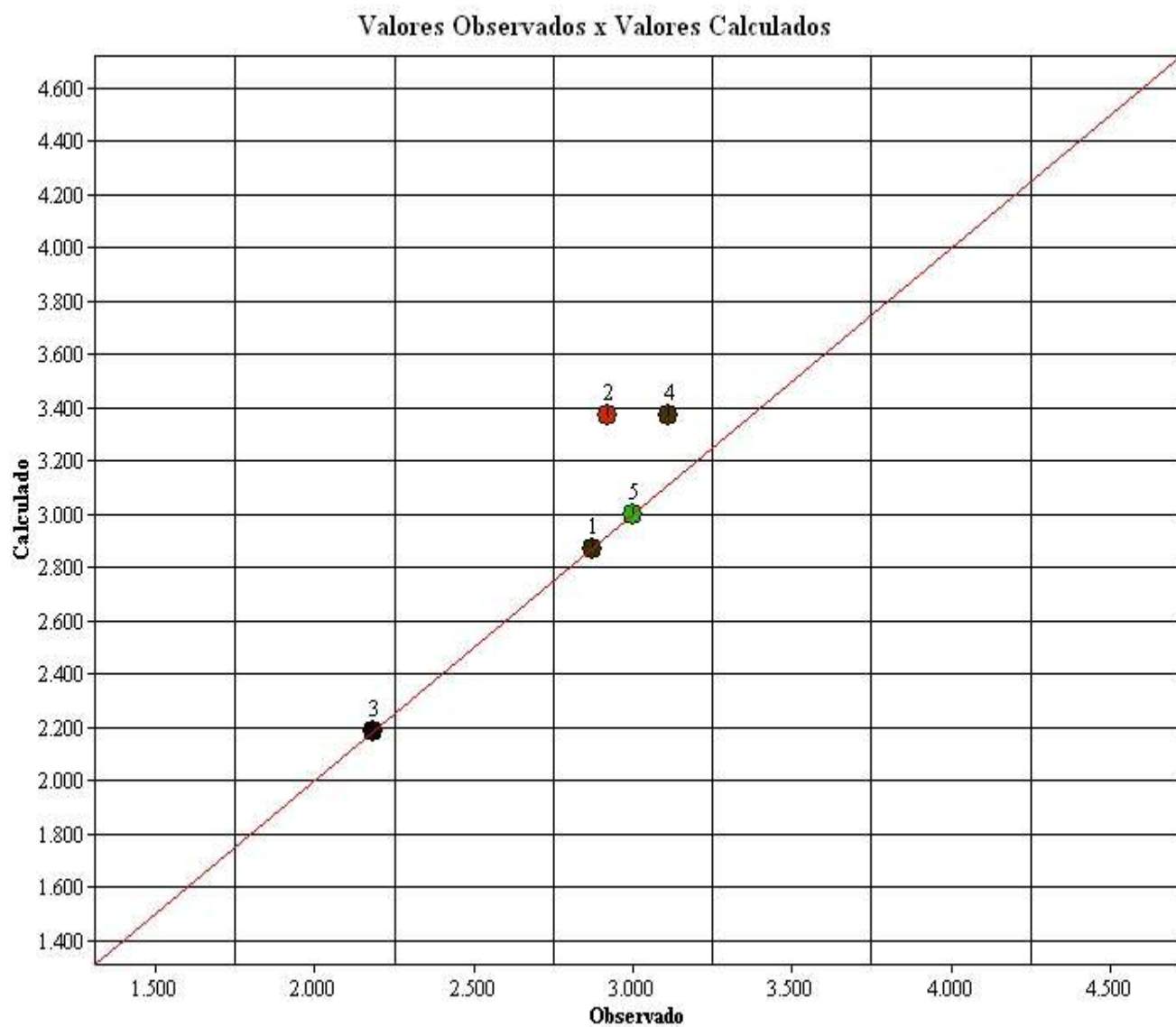
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Rua Barão de Juparana ,260	2.871,00	2.871,00	1,0000	1,0000
☒	2 Avenida Zelina ,1547	2.922,74	3.372,81	1,1540	1,0000
☒	3 Rua das Verbenas ,318	2.184,24	2.184,24	1,0000	1,0000
☒	4 Rua Dra. Esmeralda Mendes Polícene ,233	3.110,37	3.372,77	1,0844	1,0000
☒	5 Rua Rio do Peixe ,89	3.000,00	3.000,00	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.871,00	2.871,00
2	2.922,74	3.372,81
3	2.184,24	2.184,24
4	3.110,37	3.372,77
5	3.000,00	3.000,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Meni 322 Parque da Vila Prudente SAO PAULO - SP **Data :** 09/04/2026

Cliente : Luiz Felipe Santiago

Área m² : 361,21

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.817,67

Desvio Padrão : 365,39

- 30% : 1.972,37

+ 30% : 3.662,97

Coefficiente de Variação : 12,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.960,16

Desvio Padrão : 487,88

- 30% : 2.072,12

+ 30% : 3.848,21

Coefficiente de Variação : 16,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.960,16

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.974,82000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.074.534,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALO MÍNIMO : 2.625,68

INTERVALO MÁXIMO : 3.294,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avali ando

INTERVALO MÍNIMO : 2.724,30

INTERVALO MÁXIMO : 3.225,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SEI TOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 1.814,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Juparana

NÚMERO : 260

COMP.:

BARRO : Vila Zelina

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03142-030

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUÍV. (Pe) :

30,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 957.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

Castan Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-26940685

OBSERVAÇÃO :

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-residencial-em-vila-zelina-3021999735.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.871,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.871,00
		VARIAÇÃO : 1,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.716,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Zelina

NÚMERO : 1547

COMP.: BARRO : Vila Zelina

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03143-003

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 149,00 TESTADA - (cf) m 6,92 PROF. EQUV. (Pe) : 21,53

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 182,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,743 DADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,407 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 275.511,22 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Welington

TELEFONE: (11)-96131514

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imoveisbellacasa.com.br/imovel/sobrado-a-venda-sao-paulo-vila-prudente-182m2-3dormitorios-2vagas/BC34387>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,08	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,08	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.922,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.372,11
		VARIAÇÃO : 1,150
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,001

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.463,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua das Verbenas

NÚMERO : 318

COMP.: BARRO : Vila Lúcia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03144-020

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 245,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,355 DADE REAL: 17 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,862 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.061.305,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lello Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-971236

OBSERVAÇÃO :

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-lucia-RS2150000/id-38965654>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.184,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.184,44
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 2.165,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dra. Esmeralda Mendes Polcenc

NÚMERO : 233

COMP.: BARRO : Jardim Ave lino

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03226-030

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 196,00 TESTADA - (cf) m 6,67 PROF. EQUV. (Pe) : 29,39

ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUIDA : 201,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 51 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,472 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 245.367,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Gabriel Stock

TELEFONE: (11)-9917738

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,08	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.110,37
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.372,77
		VARIAÇÃO : 1,0684
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0680

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1.414,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rio do Peixe

NÚMERO : 89

COMP.: BARRO : Vila Lúcia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 03145-050

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 270,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 27,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Romano Imóveis

TELEFONE: (11)-9479688

OBSERVAÇÃO :

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-vila-zelina-270m2-RS900000/id-5904171/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.000,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 09/04/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1