

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.**

Processo nº 0002810 – 47 / 25

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **REGIANE DE ALCANTARA E OUTRA** em face de **RINALDO DE ALCANTARA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar os justos, reais e atuais valores de venda e locação para o imóvel, sito à Rua Luís Antônio da Costa nº 210 no Bairro da Vila Sapopemba na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03924-090, conforme a Decisão da folha nº 20 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2019).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir o bem, sem depreciá-lo.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 5

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expresse, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. 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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 9

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
 - **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
 - **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético
- R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 10

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - ***E-mail: peritofabiomartin@gmail.com*** - Pág. 11

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000 Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 12

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.5. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

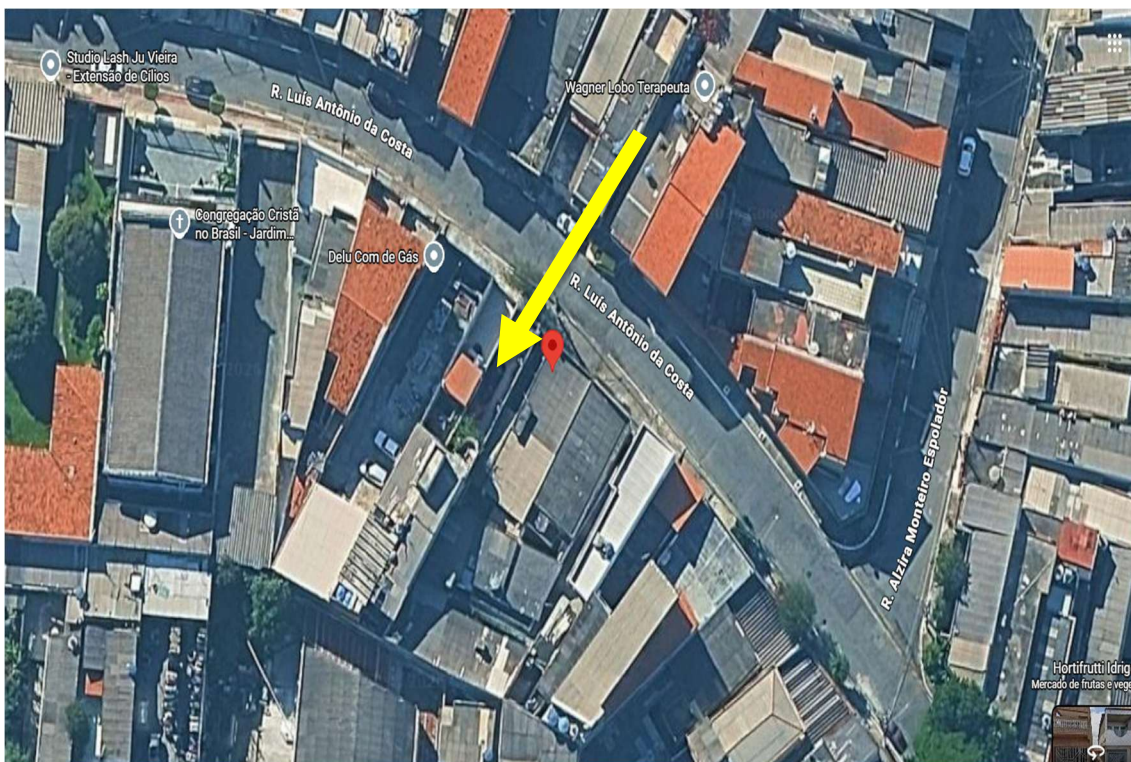
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCAL DO IMÓVEL - Nº CONTRIBUINTE 155.063.0017-3

O imóvel está situado à Rua Luís Antônio da Costa nº 210 no Bairro da Vila Sapopemba na Cidade de São Paulo, SP e sobre o setor 155, quadra 063 e lote 0017-3, conforme indica o encetamento amarelo do Google Earth.



Fonte: Google Earth.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui escola municipal de ensino fundamental da prefeitura, pequenos restaurantes, pizzaria delivery, comércios, lanchonetes, lava rápido, creches, hospital municipal e linhas de ônibus integradas com diversas estações de Metrô.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2026 às 16:18 , sob o número WV/P26700755670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002810-47.2025.8.26.0009 e código BSGhipAF.

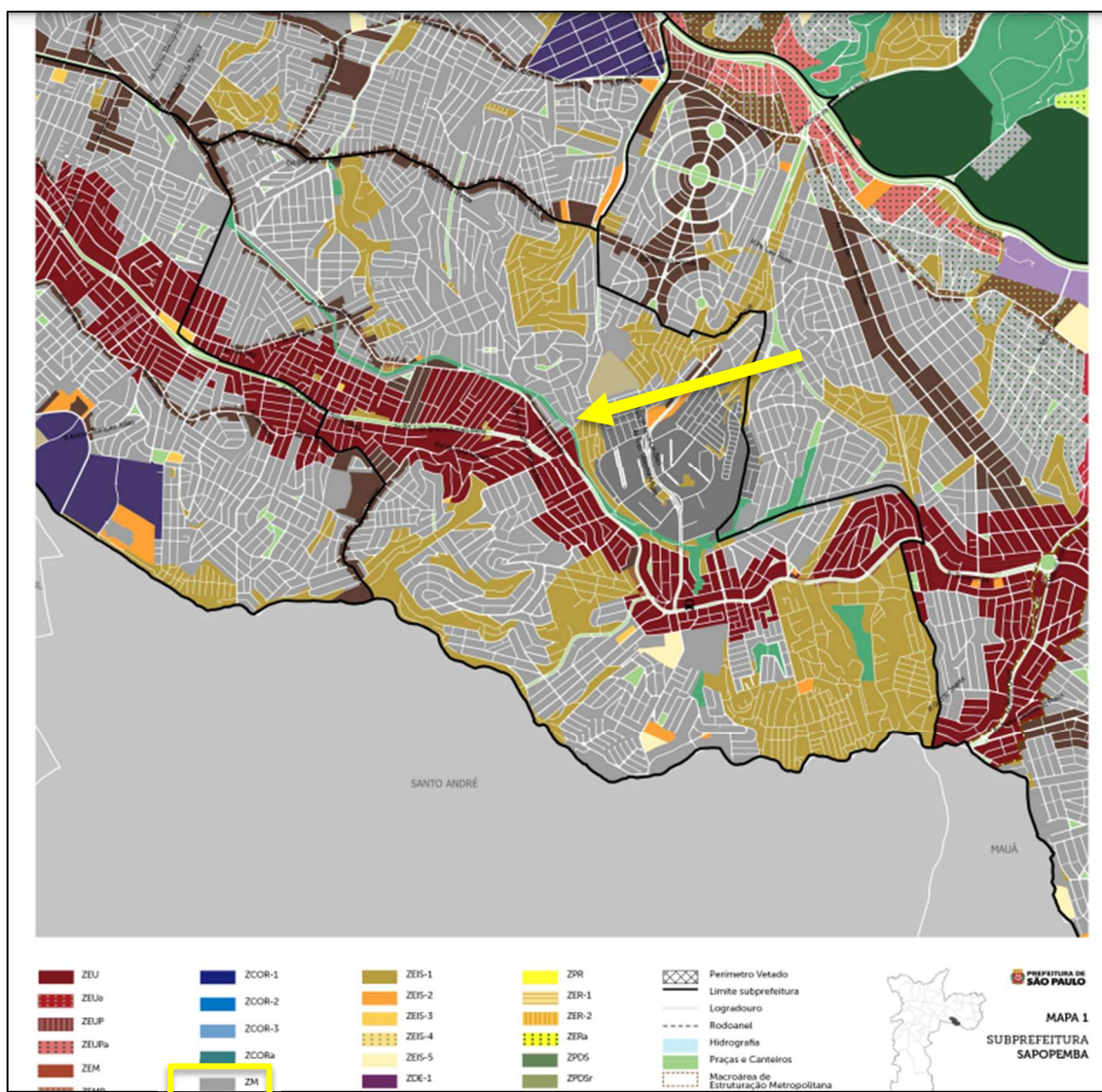
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Nova Brasília e Visconde Sousa Franco.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a lei de parcelamento de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como “SA-ZM (Zona Mista)”, conforme indica a seta amarela.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metrô)	28
RECURSO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	N / D

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) A retirada frontal será facultativa quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições previstas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos parâmetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar as disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Possui o Índice Fiscal do Logradouro Público igual a $I_f(a) = \text{R\$ } 1.191,00/\text{m}^2/2.026$, segundo a (PGV) do Município de São Paulo e setor 155, quadra fiscal 063 e lote 0017-3 para o Cod-Log = 345334 (PMSP).

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Avenida Engenheiro Feijó Bitencourt.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- redes de água potável, esgoto, águas pluviais;
- rede de energia elétrica;
- rede de iluminação pública, rede de gás encanado;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica;
- guias e sarjetas;
- coleta seletiva de lixo;
- telefone público;
- rede de TV a cabo;
- rede de wi-fi.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casas e padrão construtivo simples no intervalo mínimo de (PC - 2.4 = 1,2510), conforme os Estudos dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7. LOTE E BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES

O imóvel avaliando é um sobrado multifamiliar edificado sobre um lote de 304,00 m², uma vez pertencente ao número de contribuinte 155.063.0017-3, cuja testada tem 8,000 m e a profundidade equivalente resulta em 38,00 m.

O lote está nivelado com o logradouro público da Rua Luís Antônio dos Santos, cujas edificações possuem sala, cozinha, banheiro, dormitórios e A.S.

Trata-se de sobrado multifamiliar composto por quatro casas no total.

A Senhora Rafaela reside na Casa nº 01, cuja edificação possui acesso independente das três casas restantes e edificadas sobre o terreno, bem como tem nivelamento topográfico perante o logradouro público.

A Senhora Bruna reside na Casa nº 02, cuja edificação está nivelada acima do logradouro público em até 4,500 m.

O Senhor Rinaldo reside na Casa nº 03, cuja edificação está nivelada acima do logradouro público em até 4,500 m.

A Casa nº 04 atualmente está desocupada, cuja edificação se situa acima do logradouro público em até 4,500 m.

Portanto, o imóvel avaliando possui área construída total que perfaz 143,00 m² (Cento e Quarenta e Três Metros Quadrados), segundo a Certidão de Dados Cadastrais do Município de São Paulo do Município de São Paulo.

Conforme os Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE - SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo), o imóvel avaliando possui estado de conservação “f - necessitando de reparos de simples a importantes”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais do Município de São Paulo do Município de São Paulo, o imóvel avaliando possui 32 anos de idade, pois foi erigido no ano de 1994.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
---	---------------------------------	-------	---

15

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

 PREFEITURA DE SÃO PAULO	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026		
Cadastro do Imóvel: 155.063.0017-3			
Local do Imóvel: R LUIS ANTONIO DA COSTA, 210 - LT 21 QD6 VL SAPOEMBA CEP 03924-090 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R LUIS ANTONIO DA COSTA, 210 - LT 21 QD6 VL SAPOEMBA CEP 03924-090			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	304	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	304		
			
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	143	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	143	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.191,00		
- da construção:	1.557,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	362.064,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	93.514,00		
Base de cálculo do IPTU:	455.578,00		
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 28/09/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 30/06/2026 Número do Documento: 2.2026.001824616-2			

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7.1. VISTORIA DA CONSTRUÇÃO/BENFEITORIA

FOTO nº 01 Vista do lado direito da Rua Luís Antônio da Costa.



FOTO nº 02 Vista do lado esquerdo da Rua Luís Antônio da Costa.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista do imóvel avaliando, conforme aponta o encetamento amarelo.



FOTO nº 04 Vista do acesso à Casa nº 01, cuja entrada é independente das três demais casas, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista da localização das Casas nº 02, 03 e 04, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 06 Vista da escadaria que dá acesso às Casas nº 02, 03 e 04, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista da Casa nº 01, conforme indicam os encetamentos amarelos.



FOTO nº 08 Vista da Casa nº 04 e que atualmente se encontra desocupada, conforme indica o encetamento amarelo.

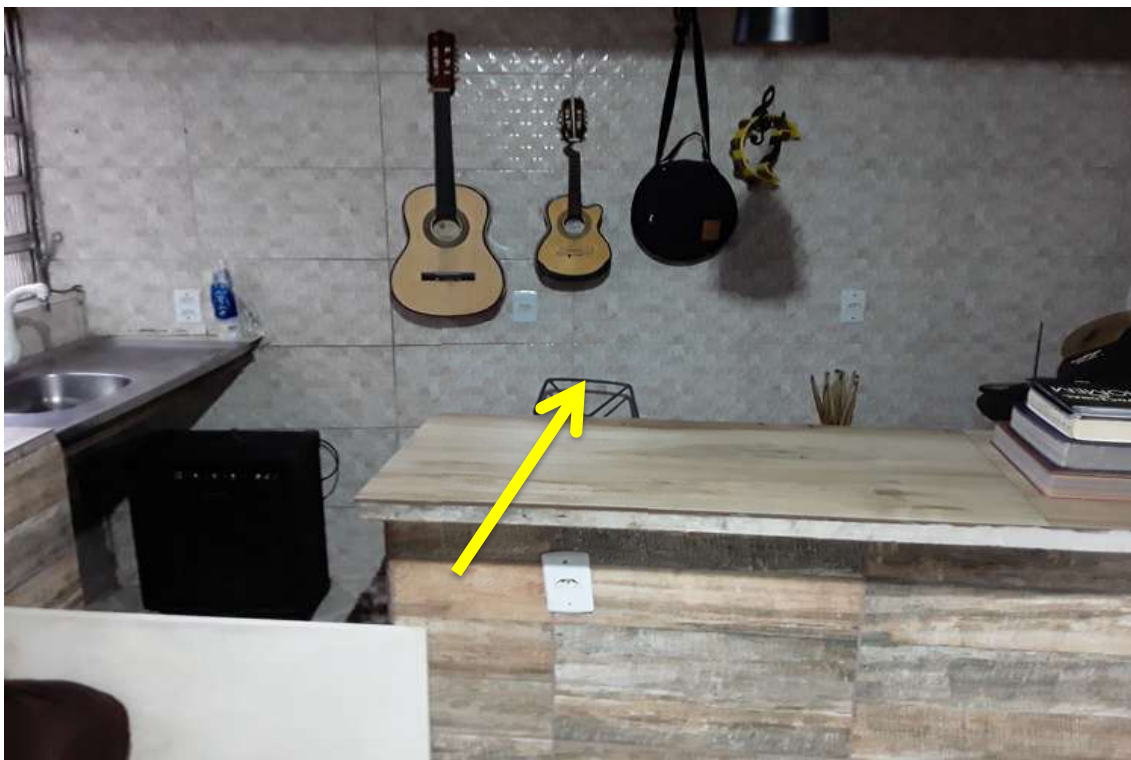


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista do corredor que dá acesso para as Casas nº 02 e 04, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 10 Vista da cozinha pertencente à Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista da sala de estar e cozinha pertencentes à Casa nº 02, conforme indicam os encetamentos amarelos.



FOTO nº 12 Vista do 1º dormitório na Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista do 2º dormitório na Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 14 Vista do banheiro social na Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Outra vista do banheiro social na Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 16 Mais uma vista do banheiro social na Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Vista da copa pertencente à Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 18 Vista da cozinha pertencente à Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Vista do banheiro social na Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 20 Outra vista do banheiro social na Casa nº 02, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Vista da área de serviço compartilhada para às Casas nº 02 e 04, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 22 Outra vista da Casa nº 04 e que atualmente se encontra desocupada, conforme indica o encetamento amarelo.



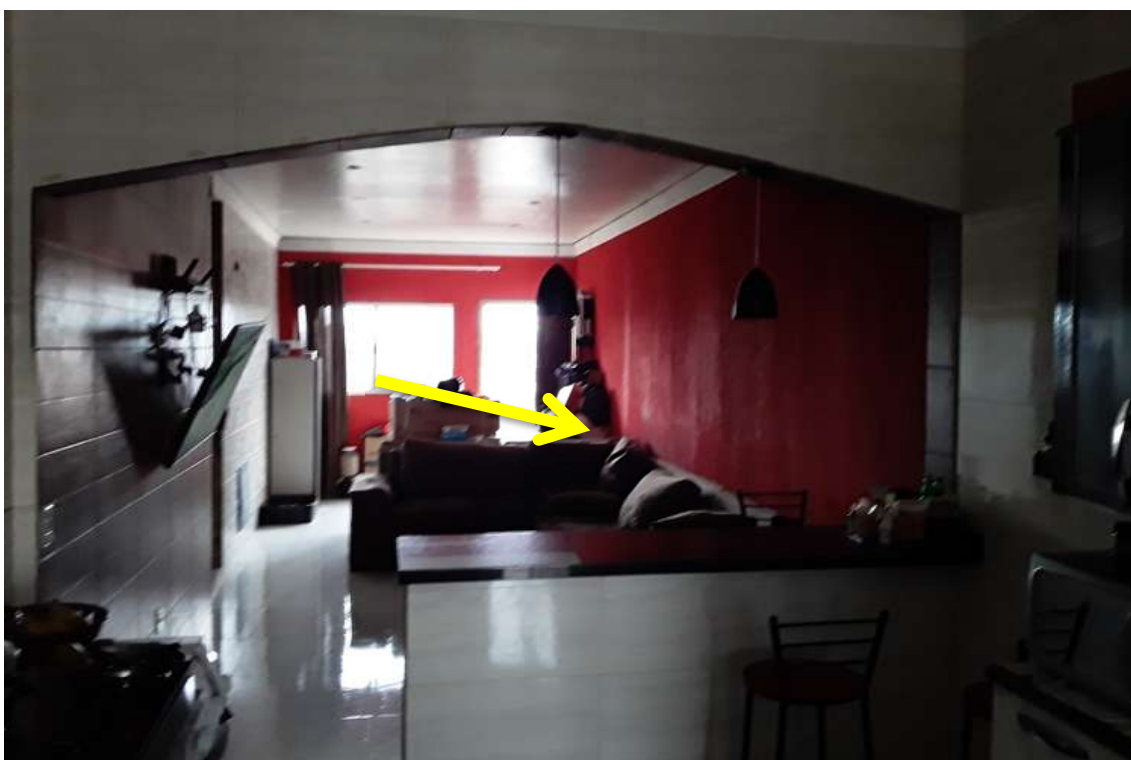
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 23 Vista da sala de estar e cozinha pertencentes à Casa nº 03, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 24 Outra vista da sala de estar e cozinha pertencentes à Casa nº 03, conforme indica o encetamento amarelo.

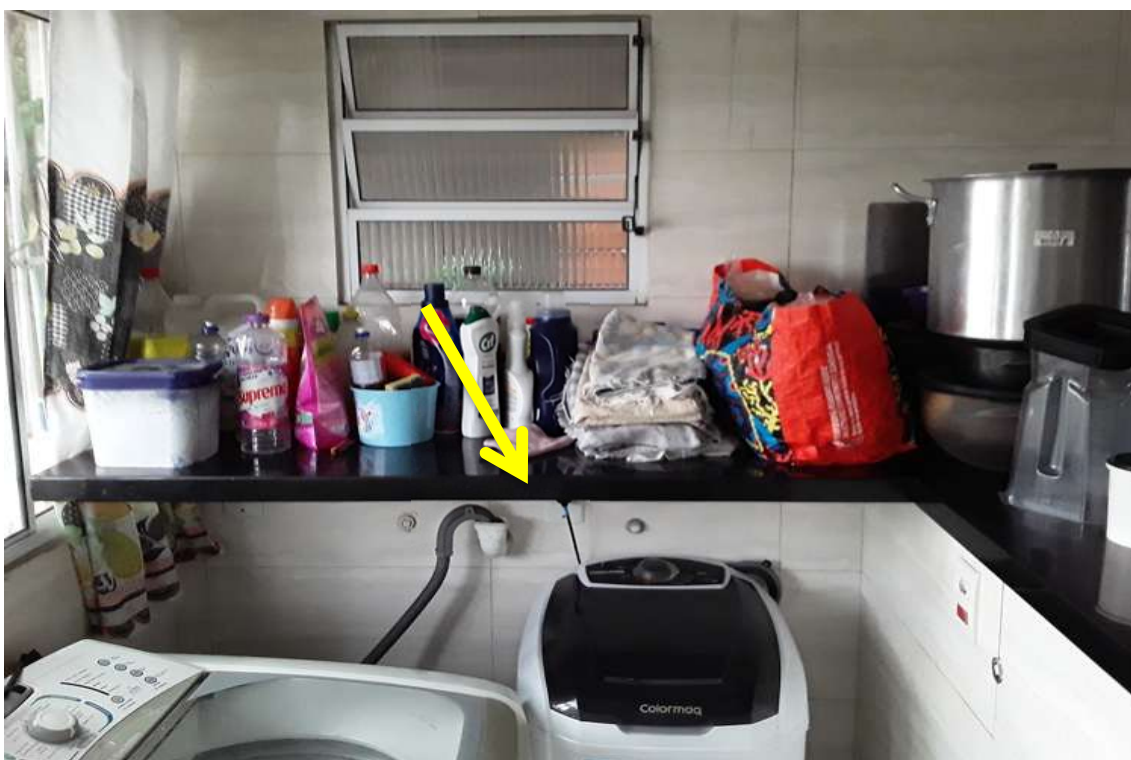


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 25 Vista das trincas no forro de gesso entre a sala de estar e a cozinha pertencentes à Casa nº 03, conforme indicam os encetamentos amarelos.



FOTO nº 26 Vista da área de serviço na Casa nº 03, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 27 Vista do terraço coberto pertencente à Casa nº 03, conforme indica o encetamento amarelo.



FOTO nº 28 Outra vista do terraço coberto pertencente à Casa nº 03, conforme indica o encetamento amarelo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 29 Vista do dormitório de casal na Casa nº 03, conforme indica o encetamento amarelo.

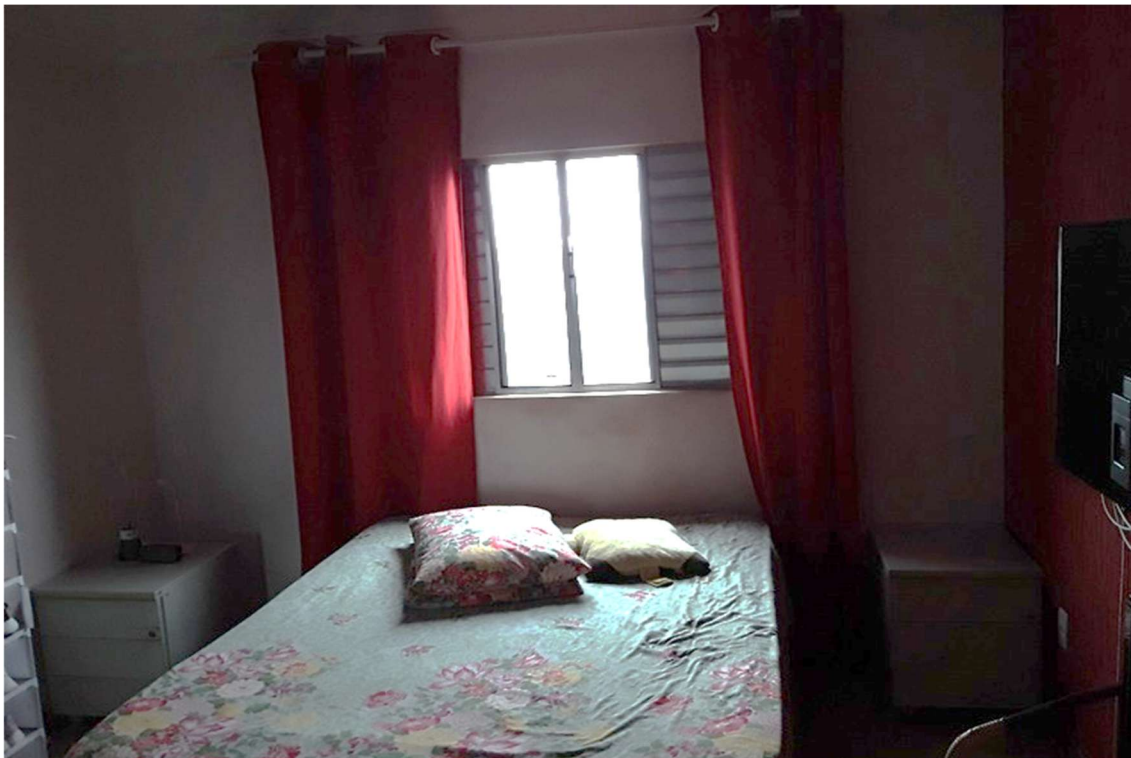


FOTO nº 30 O Senhor Rinaldo não permitiu o acesso, nem no banheiro social e muito menos no segundo dormitório da Casa nº 03.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizar-se-á, o método evolutivo, segundo as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos).

10.1. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$V_i = (V_t + V_B) \cdot FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, INEQUIVOCAMENTE SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

10.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO - NÚMERO DE CONTRIBUINTE DA (PMSP) 155.063.0017-3

O terreno possui 304,00 m² e pode ser classificado como Grupo I - Zonas de Uso Residencial Horizontal, 2ª Zona Residencial Horizontal Médio, devido ao intervalo das áreas, ou seja, 200,00 a 500,00 m², conforme delimitam as linhas verdes na Tabela - 01 da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do (IBAPE - SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) do Ano de 2.011.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAÇÃO AO IBRAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

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			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima												
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Baixa	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. 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						
	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 Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (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 Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)						
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)						

19

19

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES

10.1.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 10% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,9000**.

10.1.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores das distâncias polos (avaliando e elemento comparativo), tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe).

Portanto, o índice fiscal do imóvel avaliando ficará sobre o numerador, enquanto os dos elementos comparativos ficarão no quociente, onde será obtido o fator de localização.

10.1.1.1.3. Fator frente (Ff)

Frente de referência de 10,00 m.

10.1.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Profundidade no intervalo de 25,00 a 40,00 m.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1.5. Fator frentes múltiplas (Ffmp)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Em nível com o logradouro público, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica no caso em tela, ou seja, utilizar-se-á o unitário **1,0000**.

10.1.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª Edição, Editora Pini:**

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da 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.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 42

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4$;

$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8$.

10.1.2.1. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- a) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

(1) Ross-Heideck, $F(oc) = R + K \times (1-k)$, onde:

$F(oc)$ = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

(2) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação pela (idade)}$, onde:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

b) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$(3) Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

$$(4) Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado);

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 10% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Junho de 2.026 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 2.221,44/m² (sem desoneração - R8-N), segundo pesquisa feita: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.1. RUA PEDRO NUNES Nº 50

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (1) = 110,00 m² x (0,6592 x R\$ 2.221,44) x 1,4970

Valor da Construção (1) = R\$ 241.138,34

$$\text{Valor Unitário do Terreno (1)} = \frac{(429.000,00 \times 0,9000) - 241.138,34}{110,00} + \left\{ \left[\frac{(10)}{(5)} + \frac{(25)}{(22)} + \frac{(1)}{(1)} \right] \right\}$$

$$(1.191,000) + (110,000) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$$

$$(1.126,000) \quad (304,000)$$

VUT(1) = R\$ 1.317,83/m² x (1,1531) = **R\$ 1.519,60/m²**

10.1.2.1.2. AVENIDA PROFESSOR LUÍS IGNÁCIO DE ANHAIA MELLO Nº 9.807

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (2) = 125,00 m² x (0,6095 x R\$ 2.221,44) x 1,9030

Valor da Construção (2) = R\$ 322.075,06

$$\text{Valor Unitário do Terreno (2)} = \frac{(595.000,00 \times 0,9000) - 322.075,06}{125,00} + \left\{ \left[\frac{(10)}{(5)} + \frac{(1)}{(1)} + \frac{(1)}{(1)} \right] \right\}$$

$$(1.191,000) + (125,000) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$$

$$(1.126,000) \quad (304,000)$$

VUT(2) = R\$ 1.707,40/m² x (1,1013) = **R\$ 1.880,33/m²**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.3. RUA MARIA AMÉLIA PEREIRA DA SILVA Nº 36

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (3) = 154,00 m² x (0,4654 x R\$ 2.241,44) x 1,7430

Valor da Construção (3) = R\$ 279.984,69

$$\text{Valor Unitário do Terreno (3)} = \frac{(623.000,00 \times 0,9000) - 279.984,69}{157,00} + \frac{\{[(10) + (1) + (1.191,020) + (157,000) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}}{(5)}$$

1/8

(1.423,000) (304,000)

VUT(3) = R\$ 1.788,00/m² x (0,9064) = **R\$ 1.620,64/m²**

10.1.2.1.4. RUA TRISTÃO DE ALENCAR ARARIPE JÚNIOR Nº 388

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (4) = 170,00 m² x (0,7274 x R\$ 2.241,44) x 1,7430

Valor da Construção (4) = R\$ 483.110,77

$$\text{Valor Unitário do Terreno (4)} = \frac{(860.000,00 \times 0,9000) - 483.110,77}{170,00} + \frac{\{[(10) + (1) + (1.191,020) + (170,000) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}}{(5)}$$

1/8

(1.475,000) (304,000)

VUT(4) = R\$ 1.711,11/m² x (0,8861) = **R\$ 1.516,22/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DO NÚMERO DE CONTRIBUINTE DA (PMSP) 155.063.0017-3

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

$$\begin{aligned} - \text{Média Aritmética} &= R\$ 1.519,60/m^2 + R\$ 1.880,33/m^2 + R\$ 1.620,64/m^2 + R\$ 1.516,22/m^2 + \\ &R\$ 1.316,74/m^2 + R\$ 1.340,80/m^2 = \underline{R\$ 9.194,33/m^2} = R\$ 1.532,39/m^2 \\ &6,000 \end{aligned}$$

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

$$\text{- Limite inferior (-30\%)} = R\$ 1.072,67/m^2$$

$$\text{- Limite superior (+30\%)} = R\$ 1.992,11/m^2$$

Não houve a eliminação de absolutamente nenhum valor unitário, mais precisamente do intervalo caudal de + ou – 30%, ou seja, o valor unitário da média aritmética de R\$ 1.532,39/m², é que efetivamente será utilizado.

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido através da média saneada.

R\$ 1.530,00/m²/Julho de 2.026

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA O VALOR DO TERRENO DO NÚMERO DE CONTRIBUINTE DA (PMSP) 155.063.0017-3

A tabela abaixo descreve os parâmetros que, subsidiarão a fórmula para a determinação do valor de terreno:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I - 2ª Zona (Zona de Uso Residencial - Horizontal - Norma do (IBAPE-SP)
Frente de referência (F _r)	10,00 m
Profundidade mínima (P _{mi})	25,00 m
Profundidade máxima (P _{ma})	40,00 m
Expoente do Fator frente (f)	0,2000
Expoente do Fator profundidade (p)	0,5000
Fator esquina	Não se Aplica
Número de fatores utilizados (n)	02
Área do terreno avaliando/penhorado	304,00 m ²
Fator topografia (nivelado c/lograd.)	1,0000
Fator de consistência do solo (seco)	1,0000
Índice fiscal (1)	R\$ 1.191,020/m ²
Data-base	Julho de 2.026

Destarte, utilizar-se-á a seguinte fórmula, já descrita no subitem 10.3, deste laudo de avaliação judicial:

$$(4) V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.4. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO OBJETO DA AVALIAÇÃO PARA O LOTE DO NÚMERO DE CONTRIBUINTE DA (PMSP) 155.063.0017-3

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, inequivocamente ter-se-á:

$$V(t - n.c 155.063.0017-3) = V(ut) \times A(ut) \times \sum f... (n)$$

$$V(t - n.c 155.063.0017-3) = R\$ 1.530,00/m^2 \times 304,000m^2 \times [(8,000/10,000)^{0,2000} + (25,000/25,000)^{0,5000} - (2) + 1]$$

$$V(t - n.c 155.063.0017-3) = R\$ 444.818,67$$

O valor para o lote avaliando, sito à Rua Luís Antônio da Costa nº 210 no Bairro da Vila Sapopemba na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03924-090, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 444.820,00 - (Julho / 2026)

(Quatrocentos e Quarenta e Quatro Mil, Oitocentos e Vinte Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.5. VALOR DA CONSTRUÇÃO SOBRE O LOTE DO NÚMERO DE CONTRIBUINTE DA (PMSP) 155.063.0017-3 = 143,00 m²

- a). I(e) = “32 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 2.241,44/m²/Junho de 2.026;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 32/70 = 0,4571 ou 45,71%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “f” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,4456”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - f - necessitando de reparos de simples a importantes, cuja depreciação é de (33,200%).

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R)$

Foc = $[0,20 + (0,4456) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,5565”

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão construtivo simples no intervalo mínimo de (PC) - (2.4)] = “1,2510”;

$$V(\text{construção total}) = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{construção total})$$

$$V(\text{construção total}) = [\text{R\$ } 2.241,44/\text{m}^2 \times (143,00 \text{ m}^2 \times 1,0000) \times 0,5565 \times 1,2510]$$

$$V(\text{construção total}) = \text{R\$ } 223.144,22$$

O valor para as construções, sito à Rua Luís Antônio da Costa nº 210 no Bairro da Vila Sapopemba na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03924-090, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 223.145,00 - (Julho / 2026)

(Duzentos e Vinte e Três Mil, Cento e Quarenta e Cinco Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL - APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Aplicando-se o Método Evolutivo, ter-se-á:

- Fator de Ajuste de Mercado (FAM) - o percentual de 15% se aplica ao fator de ajuste de mercado depreciativo, pois o imóvel tem ocupação multifamiliar, cuja ocupação é feita atualmente por quatro casas residenciais assemelhadas a uma gestão condominial, sem a devida regularização jurídica, ou seja, ter-se-á - **FAM = (1,0000 – 0,1500) = 0,8500:**

$$Vi = (Vt + VB) . FAM$$

$$Vi = (R\$ 444.820,00 + R\$ 223.145,00) . 0,8500$$

$$Vi = R\$ 567.770,00$$

Dessa feita, o valor para o imóvel avaliando, sito à Rua Luís Antônio da Costa nº 210 no Bairro da Vila Sapopemba na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03924-090, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 567.770,00 - (Julho / 2026)

(Quinhentos e Sessenta e Sete Mil, Setecentos e Setenta Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Aplica-se o Método da Capitalização da Renda, onde segundo o subitem 8.2.4 da Norma Técnica Vigente da (ABNT) NBR-14653-1/2001 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) define:

“Método da Capitalização da Renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”. (Grifo Nosso)

Considera-se uma taxa de renda de 4,5% (a.a), devido ao atual cenário econômico nacional e a capacidade remuneratória do bem tangível, tais como os imóveis, cujos usos sejam residenciais para se auto custearem, segundo os estudos e os dados atuais da micro região econômica do Bairro da Vila Sapopemba, pois os valores locatícios praticados têm precificações difusas, quando comparados ao imóvel avaliando, porém suas áreas de terreno e das construções são variadas ao intervalo característico dos lotes, mais precisamente com relação ao intervalo de 200 a 500 m², o que causariam distorções, caso fosse aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Portanto, o valor locatício total para o imóvel avaliando, sito à Rua Luís Antônio da Costa nº 210 no Bairro da Vila Sapopemba na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03924-090, topografia em nível com o logradouro público, é de, aplicando-se uma taxa de rendimento de 4,5% (a.a) $V(LT) = R\$ 567.770,00 \times 4,5\% (a.a)$, em números redondos, é de:

R\$ 2.130,00/Mês - (Julho / 2026)

(Dois Mil, Cento e Trinta Reais Por Mês)

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia técnica atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	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 para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)
(a): 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.				

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu **grau de fundamentação (II)**, conforme a tabela acima, e seis pontos de acordo com a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	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

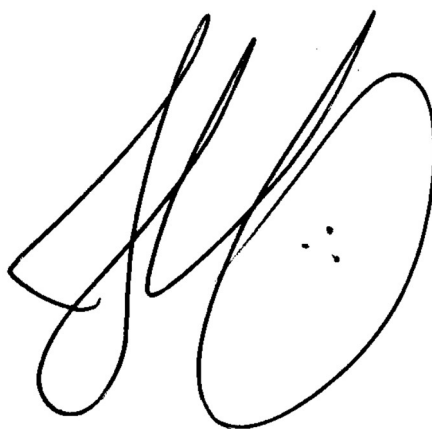
Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, sendo que este é composto por 57 (cinquenta e sete) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhadas por 01 (um) anexo, conforme descrito abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última folha que vai também datada e assinada nesta data.

Anexo - I Pesquisa dos Elementos Comparativos

São Paulo, 13 de Julho de 2026.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 260203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: sobrado

Data: 01/07/2026

Endereço: Rua Pedro Nunes nº 50

Bairro: Vila Sapopemba

Setor: 155

Zona: ZM

Quadra: 058

I.F.1: 1.126,00/26

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 429.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 110,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado nivelado com a rua

Padrão: simples no intervalo médio de PC, ou seja, (2.4 = 1,4970)

Idade: 35 anos

Área Térreo: 55,00 m²

Valor da Construção: R\$ 241.138,34

Área Superior: 55,00 m²

Área Total: 110,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - E. Martins Imóveis

Contato: (11) 2703-4080 - Código - SO0052_EMRTIN

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-sapopemba-RS429000/id-40365601/>

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação “d”, ou seja, entre regular e necessitando de reparos de simples a importantes;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

The screenshot shows a real estate listing on the website 'chavesna mão'. The listing is for a house with 2 bedrooms and a garage, located at Rua Pedro Nunes, 50, Vila Sapopemba, São Paulo. The price is R\$ 429,000. The listing includes photos of the exterior and interior, and a contact form for the agent.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 59

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: sobrado

Data: 01/07/2026

Endereço: Avenida Professor Luiz Inácio de Anhaia Melo nº 9.807

Bairro: Vila Sapopemba

Setor: 154

Zona: ZM

Quadra: 094

I.F.1: 1.166,24/26

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 595.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 125,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado nivelado com a rua

Padrão: médio no intervalo mínimo de PC, ou seja, (2.5 = 1,9030)

Idade: 35 anos

Área Térreo: 62,50 m²

Valor da Construção: R\$ 322.075,06

Área Superior: 62,50 m²

Área Total: 125,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Rocha e Porto Negócios Imobiliários

Contato: (11) 94747-1781 - Código - 1579

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-sapopemba-RS595000/id-39823910/>

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "e", ou seja, necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

← Anúncio 19 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Leste > Vila Sapopemba > Avenida Professor Luiz Ignácio...

Venda
R\$ 595.000 Ver parcelas

Condomínio R\$ - IPTU R\$ --

Área útil 125m² Quartos 2 Banheiros 1 Garagens 2

Casa / Sobrado

Casa com 2 quartos à venda na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, 9807, Vila Sapopemba, São Paulo

Descrição

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Escrever mensagem

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 60

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: casa térrea

Data: 01/07/2026

Endereço: Rua Maria Amélia Pereira da Silva nº 36

Bairro: Vila Sapopemba

Setor: 155

Zona: ZM

Quadra: 145

I.F.1: 1.423,00/26

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 623.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 157,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 10,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea nivelada com a rua

Padrão: simples no intervalo máximo de PC, ou seja, (2.5 = 1,7430)

Idade: 49 anos

Área Térreo: 154,00 m²

Valor da Construção: R\$ 355.188,63

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 154,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Imobiliária

Contato: (11) 2262-9988

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO1111071/venda-casa-2-quartos-sao-paulo-sapopemba?listFrom=busca&listPosition=9>

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "e", ou seja, necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



20 fotos

Vídeo

Mapa

Rua

Casa com 2 quartos à venda em Sapopemba - SP

Rua Maria Amélia Pereira da Silva - Parque Luis Mucciolo - São Paulo/SP

R\$ 623.000

R\$ 4.045 preço do m²

Parcelas a partir de R\$ 6.073

Entrar em contato

Agende sua visita

Seu nome:

Digite seu nome

E-mail:

Digite seu e-mail

Celular:

(xx) xxxxx-xxxx

Enviar contato

Whatsapp

Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

Entendi

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 61

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: casa térrea

Data: 01/07/2026

Endereço: Rua Tristão de Alencar Araripe Júnior nº 388

Bairro: Vila Sapopemba

Setor: 155

Zona: ZM

Quadra: 151

I.F.1: 1.475,00/26

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 860.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 170,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea nivelada com a rua

Padrão: simples no intervalo máximo de PC, ou seja, (2.4 = 1,7430)

Idade: 21 anos

Área Térreo: 170,00 m²

Valor da Construção: R\$ 527.458,29

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 171,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Imobiliária

Contato: (11) 2262-9988

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO1009308/venda-casa-4-quartos-sao-paulo-sapopemba?listFrom=busca&listPosition=14>

OBSERVAÇÕES

- 1 - Estado de conservação "e", ou seja, necessitando de reparos simples;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.







15 fotos Mapa Rua

Casa com 4 quartos à venda em Sapopemba - SP

Rua Tristão de Alencar Araripe Júnior - Vila União (zona Leste) - São Paulo/SP

R\$ 860.000

R\$ 5.059 preço do m²

Parcelas a partir de **R\$ 8.383**

Área total 170m² Área 170m² Dormitórios 4 Banheiros 3 Vagas 2

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

Seu e-mail: Celular:

Enviar contato WhatsApp

Este é um ambiente seguro! Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais

Código do imóvel: REO1009308

Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#)

Entendi

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: casa térrea

Data: 01/07/2026

Endereço: Rua Rodrigo Alonso nº 47

Bairro: Vila Sapopemba

Setor: 154

Zona: ZM

Quadra: 148

I.F.1: 1.136,00/26

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 425.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 192,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea nivelada com a rua

Padrão: econômico no intervalo médio de PC, ou seja, (2.3 = 1,0700)

Idade: 56 anos

Área Térreo: 192,00 m²

Valor da Construção: R\$ 160.984,31

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 192,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Imobiliária

Contato: (11) 2262-9988

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO806001/venda-casa-terrea-3-quartos-sao-paulo-sapopemba?listFrom=busca&listPosition=16>

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "f", ou seja, necessitando de reparos de simples a importantes;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Lopes Desde 1935 Apartamentos na Planta Prontos Aluguel Links Úteis Simulador Minha Casa Minha Vida

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

E-mail: Celular:

Enviar contato **Whatsapp**

15 fotos **Vídeo** **Mapa** **Rua**

Casa térrea com 3 quartos à venda em Sapopemba - SP

Rua Rodrigo Alonso - Vila Portuguesa - São Paulo/SP

R\$ 425.000

R\$ 2.214 preço do m²

Condomínio R\$ 0

Divulgar a partir de R\$ 149

Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#) **Entendi**

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 63

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: casa térrea

Data: 01/07/2026

Endereço: Rua Eugênio Gaudêncio Costa nº 128

Bairro: Vila Sapopemba

Setor: 117

Zona: ZM

Quadra: 180

I.F.1: 1.478,00/26

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 550.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 125,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 5,000 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: casa térrea nivelada com a rua

Padrão: médio no intervalo mínimo de PC, ou seja, (2.5 = 1,9030)

Idade: 07 anos

Área Térreo: 73,00 m²

Valor da Construção: R\$ 297.677,94

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 73,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Imobiliária

Contato: (11) 2262-9988

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO974366/venda-casa-2-quartos-sao-paulo-sapopemba?listFrom=busca&listPosition=3>

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "a", ou seja, nova;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Casa com 2 quartos à venda em Sapopemba - SP

Rua Eugênio Gaudêncio Costa - Vila União (zona Leste) - São Paulo/SP

R\$ 550.000

R\$ 7.534 preço do m²

Condomínio R\$ 0 IPTU R\$ 0

Parcelas a partir de **R\$ 5.361**

32 fotos | Vídeo | Mapa | Rua

Seu nome:

Digite seu nome

E-mail: Celular:

Digite seu e-mail (xx) xxxxx-xxxx

Enviar contato **Whatsapp**

Área total 125m² **Área** 73m² **Dormitórios** 2 **Suítes** 1 **Banheiros** 3 **Vagas** 2

Usamos cookies para personalizar sua navegação e melhorar sua experiência. [Veja os termos.](#) **Entendi**

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 64