

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 0007616 – 62 / 24

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **JOSÉ ROBERIO BARBOSA DA SILVA** em face de **VALERIO ANTONIO BARBOSA DA SILVA E OUTROS**, 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 o justo, real e atual valor de venda para o imóvel, sito à Avenida Manuel Pimentel nº 266 no Bairro do Jardim Planalto na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03983-020, conforme a Decisão da folha nº 38 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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.
- **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).

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. 6

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, 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.

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:

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. 8

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

“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:

- **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:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- 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.

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.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 acordado entre as partes e 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 pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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. 15

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.

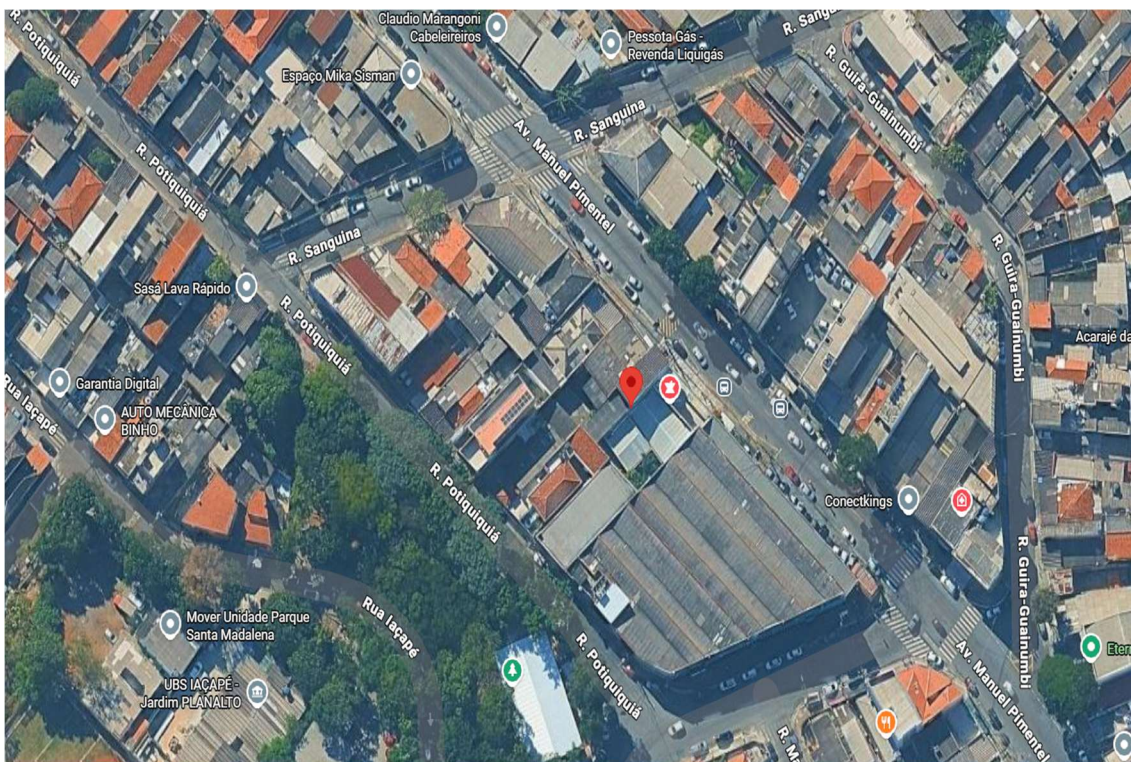
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 41.244 - 6º C.R.I

O imóvel está situado à Avenida Manuel Pimentel nº 266 no Bairro do Jardim Planalto na Cidade de São Paulo, SP e sobre o setor 154, quadra 052 e lote 0026-2, conforme indica o marcador vermelho do Google Earth.



Fonte: Google Earth.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui adega, pequenos bares, pizzaria delivery, comércios, lojas de roupas, lanchonetes, escritórios de prestadores de serviços, minimercados, farmácias, lava rápidos, igreja, creches, hospitais 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. 17

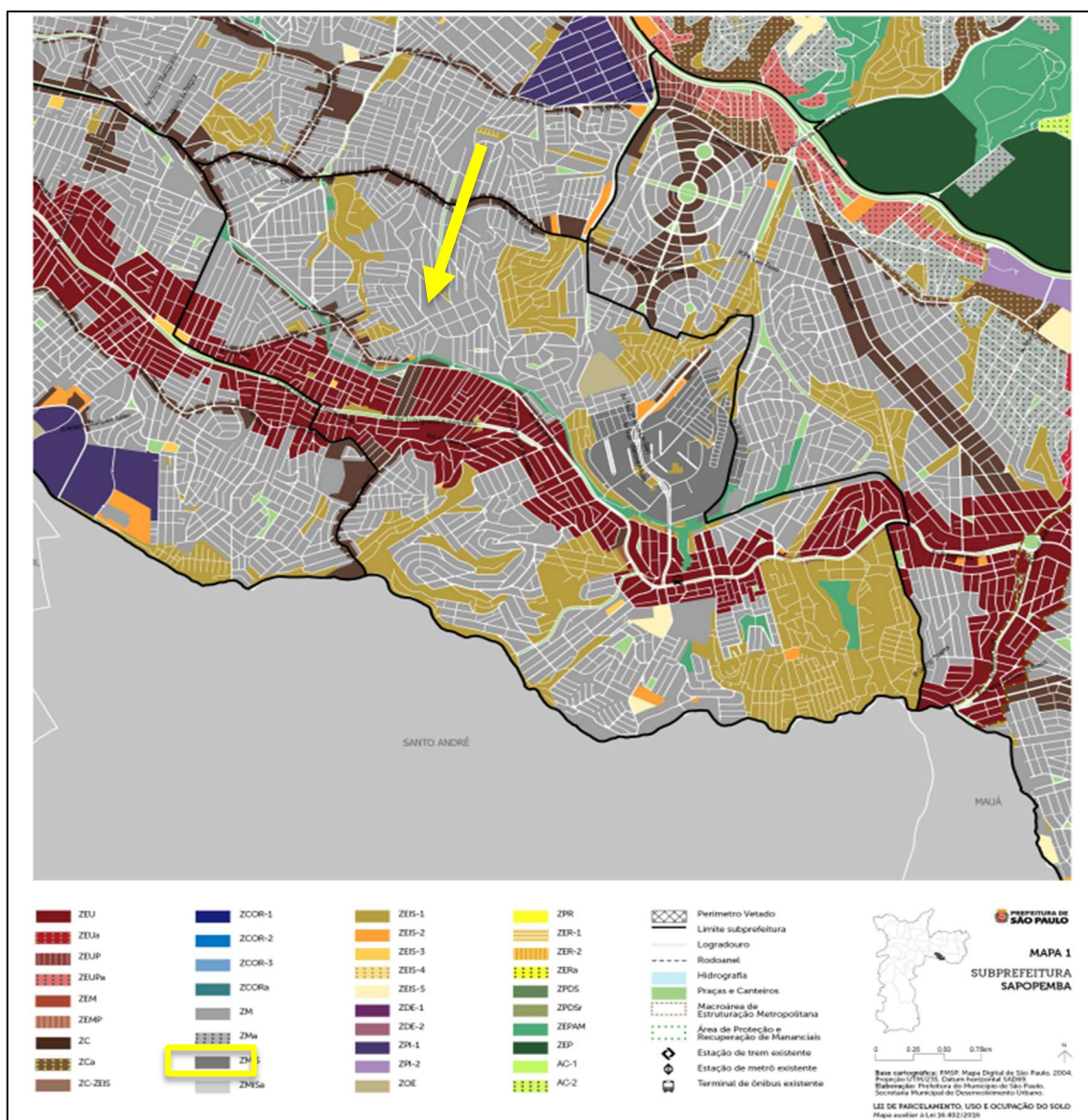
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Sanguina e Potiquiquiá, sendo encerradas pela Avenida Manuel Pimentel.

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 estatual 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 $If(a) = If(a/2.022) \times \sum p$ (índice para correção acumulado entre os Anos de 2.022 a 2.024) = R\$ $[851,00/m^2/2.022 \times (5,500\%+4,300\%+4,600\%)] = \underline{\text{R\$ 973,54/m}^2/2.025}$, segundo a (PGV) do Município de São Paulo e setor 154, quadra fiscal 052 e lote 0026-2 para o Cod-Log = 78761-3 (PMSP).

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Rua Milton da Cruz e Avenida Sapopemba.

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 médio de (PC - 2.4 = 1,4970), bem como das coberturas e padrão construtivo simples no intervalo médio de (PC - 4.1 = 0,1420), conforme os EVEI 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 composto por duas construções edificadas sobre o lote com 125,00 m², uma vez pertencente a Matrícula nº 41.244 do 6º C.R.I.

Há garagem coberta para a guarda de dois veículos de passeio.

SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Fonônica 692454 26/07/2019 07:05:14 1 Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula **41.244** ficha **01** São Paulo, 31 de julho de 19 80.

Um terreno constituído da metade do lote nº 8 da quadra nº 21 do Parque - Santa Madalena, 2ª Gleba, situado em Iguaçu, no 26º Subdistrito- Vila Prudente, medindo 5,00m de frente para a Avenida Manoel Pimentel, por 25,00m pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 7, 25,00m pelo lado esquerdo, onde confronta com a outra metade do lote nº 8, e 5,00m de largura nos fundos, onde confronta com o lote nº 18, encerrando a área de 125,00m².-

Proprietária: A comunhão em área maior entre: PEDRO NASCIMENTO DA TRINDADE, industrial, portador do RG nº 12.296.305 e sua mulher, com quem é casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, CLOTILDES CANDIDA DA TRINDADE, do lar, brasileiros, inscritos no CPF nº. 309.469.998/72, domiciliados à Rua Manoel Pimentel nº 8-A e JOSÉ BARBOSA DA SILVA, industrial, portador do RG nº 12.819.311 e sua mulher, com quem é casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº. 6515/77, AURINA RIBEIRO DA SILVA, do lar, brasileiros, domiciliados à Rua Manoel Pimentel nº 8, inscritos no CPF sob nº 013.351.678/46.-

Registro Anterior: R.1 da Matr. 41.242 deste em 31.07.80.-

Contribuinte: 154.052.0008-4 em área maior.-

O Oficial *subst. Celso P. Poloni*

R.1/M.- 41.244 Em 31 de julho de 1980.
Por escritura de 25 de outubro de 1979 do 1º Cartório de Notas e Ofício - de Justiça da comarca de Santo André, neste Estado, livro 245, fls. 61vº, JOSÉ BARBOSA DA SILVA e sua mulher AURINA RIBEIRO DA SILVA, já qualificados, adquiriram a título de DIVISÃO feita com PEDRO NASCIMENTO DA TRINDADE e sua mulher CLOTILDES CANDIDA DA TRINDADE, já qualificados, pelo valor de R\$7.550,00, o imóvel objeto desta matrícula.- *Just. Rodriguez*

Av.2/M.- 41.244 Em 31 de julho de 1980.
Da certidão de 18 de setembro de 1979, sob nº 62559/79, da Prefeitura do Município de São Paulo e da mesma escritura mencionada no R.1 desta matrícula, consta que no terreno objeto desta matrícula, foi construída uma casa que recebeu o nº 8 da Avenida Manoel Pimentel.- A escrevente autoriza-

Mod. 1 **V.verso**

14293-5-AA 931441

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

A Casa nº 01 está edificada topograficamente entre 1,000 m a 2,000 m, mais precisamente com relação ao logradouro público da Avenida Pimentel. Possui 03 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha e 01 lavanderia, tendo sido construída no ano de 1965, cujo estado de conservação pode ser enquadrado em “f - necessitando de reparos de simples a importantes).

A Casa nº 02 está edificada topograficamente entre 3,000 m a 4,500 m, mais precisamente com relação ao logradouro público da Avenida Pimentel. Possui 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha e 01 lavanderia, tendo sido construída no ano de 1990, cujo estado de conservação pode ser enquadrado em “f - necessitando de reparos de simples a importantes).

A Cobertura aparentemente possui 10 anos de idade, cujo estado de conservação pode ser enquadrado em “d - entre regular e necessitando de reparos simples).

As áreas construídas constatadas in loco, são:

- Casa nº 01 = $(125,00 \text{ m}^2 \times fp = 1,0000) = 125,00 \text{ m}^2$;
- Casa nº 02 = $(125,00 \text{ m}^2 \times fp = 1,0000) = 125,00 \text{ m}^2$;
- Coberturas Casas nº 01/02 = $(125,00 \text{ m}^2 \times fp = 0,5000) = 62,500 \text{ m}^2$.

Logo, o imóvel possui área construída total homogeneizada de 312,50 m².

Salienta-se que, o imóvel avaliando como situação fática e constatada in loco durante o trabalho vistor realizado no dia 03/11/2025, não possui apenas e tão somente 120,00 m² de área construída total, conforme informado na Certidão de Dados Cadastrais do Município de São Paulo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
		Cadastro do Imóvel: 154.052.0026-2	
Local do Imóvel: AV MANUEL PIMENTEL, 266 PRQ STA MADALENA CEP 03983-020 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV MANUEL PIMENTEL, 266 PRQ STA MADALENA CEP 03983-020			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.170,00		
- da construção:	1.485,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	146.250,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	35.640,00		
Base de cálculo do IPTU:	181.890,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7.1. VISTORIA DA CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS

FOTO nº 01 Vista do lado esquerdo da Avenida Manuel Pimentel.



FOTO nº 02 Vista do lado direito da Avenida Manuel Pimentel.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista do imóvel objeto da penhora.



FOTO nº 04 Outra vista do imóvel objeto da penhora.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista da garagem coberta do sobrado.



FOTO nº 06 Vista da infiltração d'água no teto pertencente a garagem.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Outra vista da infiltração d'água no teto pertencente a garagem.



FOTO nº 08 Vista das fissuras na laje da garagem.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Outra vista das fissuras na laje da garagem.



FOTO nº 10 Vista do recuo frontal e da garagem coberta.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista da escadaria que dá acesso a Casa nº 01.



FOTO nº 12 Vista do acesso a Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Há saponificações no teto pertencente ao acesso da Casa nº 01.



FOTO nº 14 Há saponificações no teto pertencente ao acesso da Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Vista da sala de estar na Casa nº 01.



FOTO nº 16 Há descasques sobre o rodapé em parede da sala de estar na Casa nº 01.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Há manchas enegrecidas em bandeira de porta entre a sala de estar e o corredor na Casa nº 01.



FOTO nº 18 Há descasques e manchas enegrecidas sobre o rodapé em parede da sala de estar na Casa nº 01.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Houve a queda do revestimento atrás da estante na sala de estar da Casa nº 01.



FOTO nº 20 Houve a queda do revestimento atrás da estante na sala de estar da Casa nº 01.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 21 Vista do 1º dormitório na Casa nº 01.



FOTO nº 22 Vista das fissuras e manchas sobre o peitoril da janela no dormitório pertencente a Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 23 Vista da fissura no teto da sala de estar pertencente a Casa nº 01.



FOTO nº 24 Vista das manchas enegrecidas no teto do corredor que dá acesso aos dormitórios da Casa nº 01.



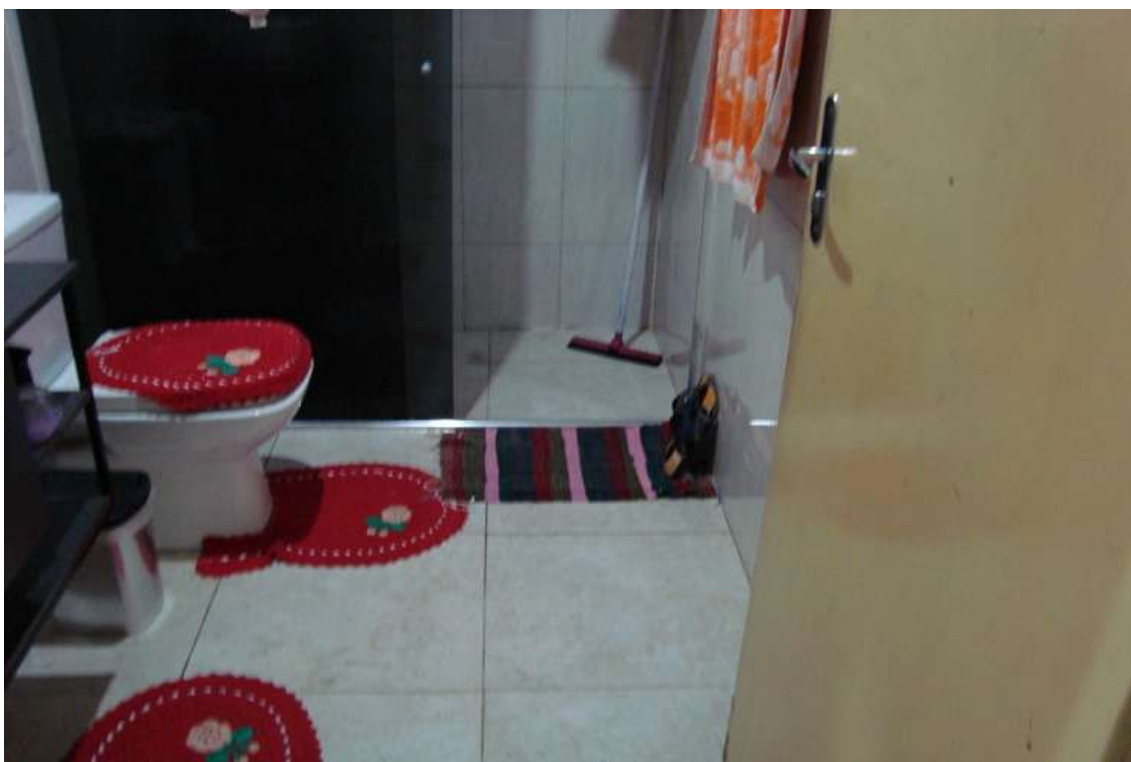
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 25 Outra vista das manchas enegrecidas no teto do corredor que dá acesso aos dormitórios da Casa nº 01.



FOTO nº 26 Vista do w.c social da Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 27 Outra vista do w.c social da Casa nº 01.



FOTO nº 28 Vista das fissuras e dos descasamentos em parede do corredor que dá acesso aos dormitórios na Casa nº 01.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 29 Outra vista das fissuras e dos descasamentos em parede do corredor que dá acesso aos dormitórios na Casa nº 01.



FOTO nº 30 Vista do 2º dormitório na Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 31 Vista das manchas enegrecidas com fissuras no teto do 2º dormitório na Casa nº 01.



FOTO nº 32 Vista dos descasques em parede interna no 2º dormitório da Casa nº 01.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 33 Outra vista das manchas enegrecidas com fissuras no teto do 2º dormitório na Casa nº 01.



FOTO nº 34 Vista da trinca em parede no 2º dormitório na Casa nº 01 .



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 35 Vista das fissuras em azulejos na parede da cozinha pertencente a Casa nº 01.



FOTO nº 36 Vista da fissura em teto na Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 37 Vista da cozinha na Casa nº 01.



FOTO nº 38 Vista dos descasques no teto da cozinha pertencente a Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 39 Vista das fissuras e dos descasques no teto da cozinha pertencente a Casa nº 01.



FOTO nº 40 Há fissura no teto da cozinha pertencente a Casa nº 01.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 41 Há manchas enegrecidas em paredes e teto pertencente a área de serviço da Casa nº 01.



FOTO nº 42 Vista dos danos em parede na área de serviço pertencente a Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 43 Vista do recuo lateral da Casa nº 01.



FOTO nº 44 Vista das manchas e fissuras no beiral da Casa nº 01.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 45 Vista da trinca irregular sobre o pano da fachada lateral na Casa nº 01.



FOTO nº 46 Vista da cobertura na Casa nº 01.



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. 46

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 47 Vista da trinca sobre o piso na cobertura pertencente a Casa nº 01.



FOTO nº 48 Vista da escada que dá acesso a Casa nº 02.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 49 Vista dos descasques e das manchas enegrecidas em parede que dá acesso a Casa nº 02.



FOTO nº 50 Há descasques, manchas enegrecidas e fissuras em parede que dá acesso a Casa nº 02.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 51 Há descasques, manchas enegrecidas e fissuras em parede que dá acesso a Casa nº 02.



FOTO nº 52 Há descasques, manchas enegrecidas e fissuras em parede que dá acesso a Casa nº 02.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 53 Vista da sala de estar na Casa nº 02.



FOTO nº 54 Há fissura em parede na sala de estar da Casa nº 02.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 55 Vista dos descascamentos no peitoril da sala de estar na Casa nº 02.



FOTO nº 56 Há fissura em parede na sala de estar da Casa nº 02.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 57 Há fissura no teto da sala de estar na Casa nº 02.



FOTO nº 58 Vista da cozinha na Casa nº 02.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 59 Vista da área de serviço na Casa nº 02.



FOTO nº 60 Vista do w.c da Casa nº 02.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 61 Outra vista do w.c da Casa nº 02.



FOTO nº 62 Outra vista da cozinha na Casa nº 02.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 63 Vista do 1º dormitório na Casa nº 02.



FOTO nº 64 Há trinca sobre o teto no 1º dormitório pertencente a Casa nº 02.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 65 Vista da escadaria que dá acesso aos dormitórios na Casa nº 02.



FOTO nº 66 Vista da trinca sobre parede em escadaria que dá acesso aos dormitórios na Casa nº 02.



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. 56

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 67 Vista do 2º dormitório da Casa nº 02.



FOTO nº 68 Vista do acesso a cobertura da Casa nº 02.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 69 Vista do 3º dormitório da Casa nº 02.



FOTO nº 70 Vista da cobertura na Casa nº 02.



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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

custo ou pelo método da quantificação de custo;

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):

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

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,

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

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 DA MATRÍCULA Nº 41.244 - 6º C.R.I

O terreno possui 125,00 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.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FUNDO AO IBAPE - 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 (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais			
	Referências										
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo I: Zonas de uso residencial (residencial)	1ª Zona Residencial Horizontal Baixo	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	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

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.

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)

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. 62

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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.

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

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4;$

$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8.$

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:

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

(3) $V_u = V_o \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$

(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

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 Novembro de 2.025 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 2.117,32/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 TAPANAZES Nº 42

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (1) = $157,00 \text{ m}^2 \times (0,3496 \times \text{R\$ } 2.117,32) \times 1,2510$

Valor da Construção (1) = **R\$ 145.383,42**

Valor Unitário do Terreno (1) = $\frac{(550.000,00 \times 0,9000) - 145.383,42}{250,00} + \{[(1) + (1) +$

^{1/8}
 $\frac{(973,5400) + (250,000)}{(989,5600)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$
 $(125,000)$

VUT(1) = $\text{R\$ } 1.398,47/\text{m}^2 \times (1,0743) = \text{R\$ } 1.502,40/\text{m}^2$

10.1.2.1.2. AVENIDA PROFESSOR LUIZ INÁCIO DE ANHAIA MELLO Nº 9.000

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (2) = $260,00 \text{ m}^2 \times (0,5407 \times \text{R\$ } 2.117,32) \times 1,2510$

Valor da Construção (2) = **R\$ 372.369,01**

Valor Unitário do Terreno (2) = $\frac{(749.000,00 \times 0,9000) - 372.369,01}{260,00} + \{[(1) + (1) +$

^{1/8}
 $\frac{(973,5400) + (260,000)}{(954,1000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$
 $(125,000)$

VUT(2) = $\text{R\$ } 1.160,50/\text{m}^2 \times (1,1162) = \text{R\$ } 1.295,40/\text{m}^2$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.3. RUA EGÍDIO ALVES DA COSTA Nº 133

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (3) = 126,00 m² x (0,7615 x R\$ 2.117,32) x 1,7430

Valor da Construção (3) = R\$ 354.108,01

$$\text{Valor Unitário do Terreno (3)} = \frac{(583.000,00 \times 0,9000) - 354.108,01}{126,00} + \frac{\{[(10) + (1) + (973,5400) + (126,000)] + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}}{(5)}$$

^{0,2000}
^{1/4}

VUT(3) = R\$ 1.353,90/m² x (1,0146) = **R\$ 1.373,74/m²**

10.1.2.1.4. RUA FRANCISCA MARINHO Nº 287

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (4) = 90,00 m² x (0,7615 x R\$ 2.117,32) x 1,9030

Valor da Construção (4) = R\$ 276.145,33

$$\text{Valor Unitário do Terreno (4)} = \frac{(430.000,00 \times 0,9000) - 276.145,33}{90,00} + \frac{\{[(10) + (25) + (973,5400) + (90,0000)] + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}}{(5) \quad (18)}$$

^{0,2000 \quad 0,5000}
^{1/4}

VUT(4) = R\$ 1.231,72/m² x (1,2554) = **R\$ 1.546,30/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.1.5. RUA TORRES FLORÊNCIO E RIELLI Nº 138

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (5) = $120,00 \text{ m}^2 \times (0,5407 \times \text{R\$ } 2.117,32) \times 1,7430$

Valor da Construção (5) = **R\$ 239.462,53**

Valor Unitário do Terreno (5) = $\frac{(679.900,00 \times 0,9000) - 239.462,53}{350,00} + \{[(1) + (1) +$

$\frac{1}{8} \frac{(973,5400) + (350,0000)}{(1.109,680) \quad (125,000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}$

VUT(5) = $\text{R\$ } 1.064,14/\text{m}^2 \times (1,0147) = \text{R\$ } 1.079,74/\text{m}^2$

10.1.2.1.6. AVENIDA PROFESSOR LUIZ INÁCIO DE ANHAIA MELLO Nº 9.807

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (6) = $265,00 \text{ m}^2 \times (0,4654 \times \text{R\$ } 2.117,32) \times 1,0700$

Valor da Construção (6) = **R\$ 279.386,36**

Valor Unitário do Terreno (6) = $\frac{(565.000,00 \times 0,9000) - 279.386,36}{162,50} + \frac{0,2000}{(6)} + \{[(10) + (1) +$

$\frac{1}{4} \frac{(973,5400) + (162,500)}{(1.109,680) \quad (125,000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1]\}$

VUT(6) = $\text{R\$ } 1.409,93/\text{m}^2 \times (1,0527) = \text{R\$ } 1.484,19/\text{m}^2$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 41.244 - 6º C.R.I

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:

$$\begin{aligned} - \text{Média Aritmética} &= R\$ 1.502,40/m^2 + R\$ 1.295,40/m^2 + R\$ 1.373,74/m^2 + R\$ 1.546,30/m^2 + R\$ \\ &1.079,74/m^2 + R\$ 1.484,19/m^2 = \underline{R\$ 8.281,77/m^2} = R\$ 1.380,30/m^2 \\ &\quad \quad \quad 6,000 \end{aligned}$$

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

- Limite inferior (-30%) = R\$ 966,21/m²

- Limite superior (+30%) = R\$ 1.794,39/m²

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\$ 1.380,00/m², é que efetivamente será utilizado.

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

R\$ 1.380,00/m²/Dezembro de 2.025

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.3.1.1. FÓRMULA E PARÂMETROS DO PARADIGMA PARA O VALOR DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 41.244 - 6º C.R.I

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	125,00 m²
Fator topografia (nivelado c/lograd.)	1,0000
Fator de consistência do solo (seco)	1,0000
Índice fiscal (1)	R\$ 973,540/m²
Data-base	Dezembro de 2.025

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 DA MATRÍCULA Nº 41.244 - 6º C.R.I

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

$$V(t - \text{lote da matrícula nº 41.244 - 6º C.R.I}) = V(ut) \times A(ut) \times \sum f... (n)$$

$$V(t - \text{lote da matrícula nº 41.244 - 6º C.R.I}) = R\$ 1.380,00/m^2 \times 125.000m^2 \times [(5.0000/10,00)^{0,2000} + (1,0000) - (2) + 1]$$

$$V(t - \text{lote da matrícula nº 41.244 - 6º C.R.I}) = R\$ 150.169,97$$

O valor para o lote avaliando, sito à Avenida Manuel Pimentel nº 266 no Bairro do Jardim Planalto na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03983-020, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 150.170,00 - (Dezembro / 2025)

(Cento e Cinquenta Mil, Cento e Setenta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3.1.5. VALOR DAS CONSTRUÇÕES DO LOTE DA MATRÍCULA
Nº 41.244 - 6º C.R.I - ÁREA CONSTRUIDA ESTIMADA TOTAL =
312,50 m²

10.3.1.5.1. VALOR DA CASA Nº 01 - ÁREA CONSTRUIDA TOTAL =
125,00 m²

- a). I(e) = “49 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na
época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 2.117,32/m²/Novembro de 2.025;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
 $I(e)/I(r) = 49/70 = 0,7000$ ou 70,00%;

- 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) = (sem interpolação “0,2705”)

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
(33,2000%).

Sendo assim, teremos:

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$Foc = [0,20 + (0,2705) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$Foc \text{ (fator de obsolescência)} = "0,4164"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão construtivo simples no intervalo médio de (PC) - (2.4)] = "1,4970";

$$V(\text{casa nº 01}) = CUB/SP \times Ac \times Foc \times f(p) \times (\text{sobrado})$$

$$V(\text{casa nº 01}) = [R\$ 2.117,32/m^2 \times (125,00 m^2 \times 1,0000) \times 0,4164 \times 1,4970]$$

$$\mathbf{V(\text{casa nº 01}) = R\$ 164.980,00}$$

10.3.1.5.2. VALOR DA CASA Nº 02 - ÁREA CONSTRUIDA TOTAL = 125,00 m²

- a). I(e) = "35 anos" (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 2.117,32/m²/Novembro de 2.025;

- b). I(r) = "70 anos" (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 35/70 = 0,5000 ou 50,00%;

- 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) = (sem interpolação "0,4175")

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

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

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 (33,2000%).

Sendo assim, teremos:

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

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,4175) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,5340"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão construtivo simples no intervalo médio de (PC) - (2.4)] = "1,4970";

$$V(\text{casa nº 02}) = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{sobrado})$$

$$V(\text{casa nº 02}) = [\text{R\$ } 2.117,32/\text{m}^2 \times (125,00 \text{ m}^2 \times 1,0000) \times 0,5340 \times 1,4970]$$

$$\mathbf{V(\text{casa nº 02}) = \text{R\$ } 211.570,00}$$

10.3.1.5.3. VALOR DAS COBERTURAS NA CASAS Nº 01 E 02 - ÁREA CONSTRUIDA TOTAL = 62,500 m²

- a). I(e) = "10 anos" (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 2.117,32/m²/Novembro de 2.025;

- b). I(r) = "20 anos" (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 10/20 = 0,5000 ou 50,00%;

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- c). R (valor residual) = “20%”;
-
- d). estado de conservação da edificação = “d” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);
- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,5744”)

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 - d - entre regular e necessitando de reparos simples, cuja depreciação é de (8,0900%).

Sendo assim, teremos:

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

$Foc = [0,20 + (0,5744) \times (1,00 - 0,20)]$

$Foc \text{ (fator de obsolescência)} = “0,6595”$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = coberturas / padrão construtivo simples no intervalo médio de (PC) - (4.1)] = “0,1420”;

$V(\text{cobertura das casas nº 01 e 02}) = CUB/SP \times Ac \times Foc \times f(p) \times (\text{cobertura da casa térrea})$

$V(\text{cobertura das casas nº 01 e 02}) = [R\$ 2.117,32/m^2 \times (62,50 m^2 \times 1,0000) \times 0,6595 \times 0,1420]$

$V(\text{cobertura das casas nº 01 e 02}) = R\$ 12.390,00$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

O valor total para as construções, sito à Avenida Manuel Pimentel nº 266 no Bairro do Jardim Planalto na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03983-020, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 388.940,00 - (Dezembro / 2025)

(Trezentos e Oitenta e Oito Mil, Novecentos e Quarenta Reais)

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 5% cabe como fator de valorização, pois trata-se de edificação com inserção em importante avenida com vocação comercial, donde há necessidade da incrementação do percentual indicado, ou seja, ter-se-á - **FAM = (1,0000 + 0,0500) = 1,0500**:

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

$$Vi = (R\$ 150.170,00 + R\$ 388.940,00) \cdot 1,0500$$

$$Vi = R\$ 566.065,00$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Portanto, conclui-se que, o justo, real e atual valor para o imóvel constituído por terreno e construções, sito à Avenida Manuel Pimentel nº 266 no Bairro do Jardim Planalto na Cidade de São Paulo, SP, CEP 03983-020, topografia em nível com o logradouro público, é de:

R\$ 566.065,00 - (Dezembro / 2025)

(Quinhentos e Sessenta e Cinco Mil e Sessenta e Cinco Reais)

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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações	Apresentação de informações	Apresentação de informações relativas a todas

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

		relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	relativas a todas as características dos dados analisadas	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, onde o mesmo possui 81 (oitenta e uma) folhas deste papel impressas no anverso destas, acompanhadas por e 01 (um) anexo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada nesta data.

Anexo - I Pesquisa dos Elementos Comparativos

São Paulo, 06 de fevereiro 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: casa térrea

Data: 26/12/2025

Endereço: Rua Tapanazes nº 42

Bairro: Jardim Planalto

Setor: 154

Zona: ZM

Quadra: 113

I.F.1: 989,56/25

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: 250,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 10,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: térrea nivelada com a rua

Padrão: simples no intervalo mínimo de PC, ou seja, (2.4 = 1,2510)

Idade: 56 anos

Área Térreo: 157,00 m²

Valor da Construção: R\$ 145.383,42

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 157,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Job Imobiliária

Contato: (11) 2925-8030 - Código - CT-041

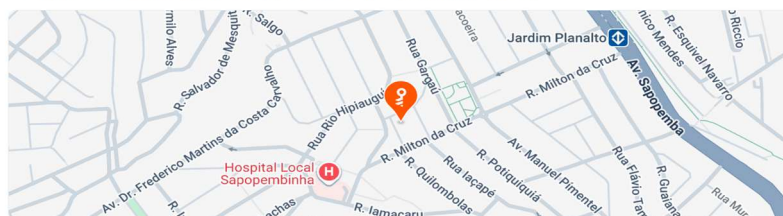
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-planalto-3020747077.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=7

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.

© R. Tapanazes, 42 - Jardim Planalto, São Paulo - SP, 03984-070, Jardim Planalto, São Paulo



157 m² tot.

250 m² útil

2 banheiros

3 vagas

3 quartos

Casa à venda - no Jardim Planalto

Casa térrea linda e grande no Jardim Planalto, com 2 dormitórios, sala ampla, cozinha c/ planejados, WC social, despensa, lavanderia coberta, quintal enorme com churrasqueira e piscina com cascata, 3 vagas de garagem cobertas. Edícula nos fundos com quarto, sala, lavanderia e banheiro... Terreno = 10 x 25m = 250m² / Área construída de: 157m²... Excelente Localização: a 550m da estação Planalto do metrô... Aceita permuta por apto de até 50% do valor... Documentação OK. Aproveitem, agende uma visita.

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem:

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

JOB IMOBILIÁRIA

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. 82

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: sobrado

Data: 26/12/2025

Endereço: Avenida Professor Luiz Inácio de Anhaia Mello nº 9.000

Bairro: Jardim Planalto

Setor: 154

Zona: ZM

Quadra: 024

I.F.1: 954,10/25

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\$ 749.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 260,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 10,00 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: sobrado nivelado com a rua

Padrão: simples no intervalo mínimo de PC, ou seja, (2.4 = 1,2510)

Idade: 42 anos

Área Térreo: 130,00 m²

Valor da Construção: R\$ 372.369,01

Área Superior: 130,00 m²

Área Total: 260,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - DF Casa Imóveis - Creci: 25369-J-SP

Contato: (11) 3280-6858 - Código - RI1619539

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-planalto-260m2-RS749000/id-21905866/>

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.



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Leste > Jardim Planalto > Avenida Professor Luiz Inácio Anhaia Mello

Venda
R\$ 749.000 [Ver parcelas](#)

Condomínio RS - IPTU RS --

Área útil 260m² Área total 260m² Quartos 3 Banheiros 2 Garagens 3

[Casa / Sobrado](#)

Sobrado à venda no jardim planalto com 260m² 3 dormitórios 2 banheiros 3 vagas

Descrição

Última atualização: 25/12/2025 às 17:15h | Ref: RI1619539

Procurando o lar dos seus sonhos? Não precisa mais procurar! Este incrível sobrado está

Fale com o anunciante

[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

[Digite seu nome](#)

[Digite seu email](#)

[\(xx\) xxxxx-xxxx](#)

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

[Enviar mensagem](#)

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: sobrado

Data: 26/12/2025

Endereço: Rua Egídio Alves da Costa nº 133

Bairro: Jardim Planalto

Setor: 155

Zona: ZM

Quadra: 141

I.F.1: 1.126,84/25

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\$ 583.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 126,00 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 máximo de PC, ou seja, (2.4 = 1,7430)

Idade: 28 anos

Área Térreo: 63,00 m²

Valor da Construção: R\$ 354.108,01

Área Superior: 63,00 m²

Área Total: 126,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Crédito Real Karraf Imóveis

Contato: (11) 98213-0159 - Código - 74125270

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-planalto-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-126m2-venda-RS583000-id-2818263130/?source=ranking%2Crp>

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.

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Anunciar

Criar conta Entrar

18 fotos Mapa

Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Planalto / Rua Egídio Alves da Costa

Para comprar Casa

Compartilhar Favoritar

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 126 m² por R\$ 583.000

Localização

Rua Egídio Alves da Costa, 133 - Jardim Planalto, São Paulo - SP

Ver mapa ampliado

Crédito Real | Karraf

4.8 400 imóveis

Anunciando desde 28 de outubro de 2021

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

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. 84

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: sobrado

Data: 26/12/2025

Endereço: Rua Francisca Marinho nº 287

Bairro: Jardim Planalto

Setor: 154

Zona: ZM

Quadra: 092

I.F.1: 966,68/25

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\$ 430.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 90,00 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 máximo de PC, ou seja, (2.4 = 1,7430)

Idade: 28 anos

Área Térreo: 45,00 m²

Valor da Construção: R\$ 276.145,33

Área Superior: 45,00 m²

Área Total: 90,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Étícaro Negócios Imobiliários

Contato: (11) 97599-6929 - Código - SO1470

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-planalto-90m2-RS430000/id-16447077/>

OBSERVAÇÕES

1 - Estado de conservação "c", ou seja, regular;

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 9 Fotos Mapa Street View Nas proximidades

ÉTICARMO
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Leste > Jardim Planalto

Venda
R\$ 430.000 Ver parcelas

Francisco Marinho, 287, Jardim Planalto, São...

Área total 90m² Quartos 2 Banheiros 1 Garagens 1

Casa / Sobrado

Casa com 2 quartos à venda na Francisco Marinho, 287, Jardim Planalto, São Paulo

Descrição

Última atualização: 23/12/2025 às 06:57h | Ref: SO1470

Oportunidade! Sobrado de no Jd. Planalto, com 2 dormitórios, sala grande, cozinha com planejados, lavanderia coberta, 2 banheiros sociais, corredor lateral, varanda nos fundos, 1 vaga de garagem (link removido)

localização a 200m da estação Planalto da metrô, na mesma rua do metrô. *As informações e valores dos imóveis anunciados foram fornecidos pelos proprietários, e, poderão sofrer alteração sem prévio aviso.*

Área privativa
✓ Área de serviço
✓ Quintal

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(11) 2364... Ver WhatsApp

Anunciante Diamante
Éticarmo Negócios Imobiliários

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: casa térrea

Data: 26/12/2025

Endereço: Rua Torres Florêncio e Rielli nº 138

Bairro: Jardim Planalto

Setor: 154

Zona: ZM

Quadra: 098

I.F.1: 1.109,68/25

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\$ 679.900,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 350,00 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, (2.4 = 1,7430)

Idade: 42 anos

Área Térreo: 120,00 m²

Valor da Construção: R\$ 239.462,53

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 120,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Irene Lisboa Imóveis

Contato: (11) 2721-3893 - Código - CA1501

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-planalto-350m2-RS679900/id-24137090/>

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 12 Fotos Mapa



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Leste > Jardim Planalto > Rua Torres Florêncio e Rielli

Venda
R\$ 679.900
Condomínio RS - IPTU RS --

Ver parcelas

Rua Torres Florêncio E
Rielli, Jardim Planalto, São...

Área útil 120m²
Área total 350m²
Quartos 2
Banheiros 2
Garagens 5

Casa / Sobrado

Casa à venda. 120 m² por R\$ 679.900,00 - jardim planalto - são paulo/sp

Descrição

Última atualização: 23/12/2025 às 08:16h | Ref: CA1501

CÓDIGO DO IMÓVEL: CA1501

AMBIENTES:

02 Dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, 05 vagas de garagem, 02 quartinhos no fundo

LOCALIZAÇÃO:

Localizado próximo à Av. Anhaia Mello, Av. Sapopemba, Estação Planalto da linha 15 Prata, próximo

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade

(11) 9773... Ver WhatsApp

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: sobrado

Data: 26/12/2025

Endereço: Avenida Professor Luiz Inácio de Anhaia Mello nº 9.807

Bairro: Jardim Planalto

Setor: 154

Zona: ZM

Quadra: 098

I.F.1: 1.109,68/25

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\$ 565.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 162,50 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 6,500 m

Formato: Regular

Topografia: em nível com o logradouro público

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: nivelada com o logradouro público

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

Idade: 49 anos

Área Térreo: 132,50 m²

Valor da Construção: R\$ 279.386,36

Área Superior: 132,50 m²

Área Total: 265,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Barão Imóveis

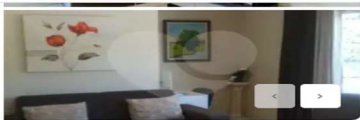
Contato: (11) 3214-5074 - Código - REO856925

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-planalto-265m2-RS565000/id-17305534/>

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 18 Fotos Mapa Street View Nas proximidades



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Leste > Jardim Planalto > Avenida Professor Luiz Inácio Anhaia Mello

Venda
R\$ 565.000 Ver parcelas

Condomínio RS - IPTU RS --

Área útil 125m² Área total 265m² Quartos 4 Banheiros 2 Garagens 2

Mapa Avenida Professor Luiz Inácio Anhaia Mello, 9807...

Casa / Sobrado

Casa com 4 quartos à venda na Avenida Professor Luiz Inácio Anhaia Mello, 9807, Jardim Planalto, São Paulo

Descrição

Última atualização: 23/12/2025 às 10:32h | Ref: REO856925

EXLENTE OPORTUNIDADE 2 casas em um único terreno de 6,50 X 25 METROS, com entrada individual, portão automático para dois carros, a 300m do metrô e diversos comércios nas proximidades. Casa Superior: 3 dormi, 1 WC, cozinha com móveis planejados, sala ampla, e área gourmet com churrasqueira. Casa Inferior: 2 dorm, cozinha, 1 WC, sala e área de serviço ampla com corredor lateral. Não perca esta oportunidade. Agende já sua visita. - Ref: REO856925

Perguntas rápidas para o anunciante

Faça perguntas rápidas ao anunciante ou simplesmente escreva a sua própria pergunta.

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(11) 9458... Ver WhatsApp

Anunciante Gold
Lopes Barão