



LAUDO PERICIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

DE

IMÓVEIS

Julho de 2025



Conteúdo

- 1 - Resumo de Valores
- 2 - Introdução
- 3 - Objetivo
- 4 – Critérios e Normas
- 5 – Metodologias Adotadas e Definições
- 6 – Mercado Imobiliário
- 7 - Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Anexos

- 1) Rua dos Têxteis, n.º 2191, apto. n.º 91, Chácara Santa Etelvina, Guaianases
- 2) Rua Gaspar Fonseca, n.º 28, Conj. Hab. José Bonifácio, Itaquera
- 3) Rua Min. Ferreira Alves, n.º 1.031, apto. n.º 134 e vaga de garagem dupla, Pompéia
- 4) Rua Tonelero, n.ºs 603, 605 e 609; Praça Sá Pinto, n.º 23, Vila Ipojuca, Lapa



1. Resumo de Valores

Endereço do imóvel	Valor total	Fração penhorada	Valor da fração
R. dos Têxteis, 2191, ap. 91, Guaianases	R\$ 144.000,00	50%	R\$ 72.000,00
R. Gaspar Fonseca, 28, Itaquera	R\$ 600.000,00	50%	R\$ 300.000,00
R. Min. Ferreira Alves, 1.031, ap. 134, Pompéia	R\$ 1.011.000,00	50%	R\$ 505.500,00
R. Min. Ferreira Alves, 1.031, Vaga dupla de garagem, Pompéia	R\$ 101.000,00	50%	R\$ 50.500,00
R. Tonelero, 603, 605 e 609; Pç Sá Pinto, 23, Lapa	R\$ 1.236.000,00	20%	R\$ 247.200,00

2. Introdução

O presente relatório tem por finalidade a determinação do valor de venda das frações penhoradas de 5 (cinco) imóveis a seguir listados, todos localizados na cidade de São Paulo:

- 1) **Fração de 50,0%** do Apartamento 91 localizado na Rua dos Têxteis, 2191, Guaianases;
- 2) **Fração de 50,0%** do Sobrado situada à Rua Gaspar Fonseca, 28, Itaquera;
- 3) **Fração de 50,0%** do Apartamento 134 localizado na Rua Ministro Ferreira Alves, 1.031, Pompéia;
- 4) **Fração de 50,0%** da Vaga de garagem dupla no edifício localizado à Rua Ministro Ferreira Alves, 1.031, Pompéia;
- 5) **Fração de 20,0%** do Sobrado com entradas pela Rua Tonelero, 603, 605 e 609 e Praça Sá Pinto, 23, Lapa.

As avaliações dos imóveis foram requisitadas no andamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários.

As frações ideais foram penhoradas nos Autos.

O Juízo nomeou este signatário como Perito para estabelecer o valor justo de mercado dos imóveis em pauta às fls. 854 dos Autos.

3. Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DOS IMÓVEIS E CERTAS FRAÇÕES IDEAIS", de acordo com o levantamento físico, análise de cada mercado específico, pesquisas realizadas e cálculos segundo normativa vigente.



4. Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados em Avaliações Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Também pode ser usada a Norma para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo, elaborada pela CAJUFA.

As análises foram conduzidas pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos, bem como na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011.

As avaliações enquadram-se no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III das normas vigentes.

5 – Metodologias Adotadas e Definições

A seguir listaremos todas as Metodologias adotadas e suas definições. Nos Anexos serão apresentadas as avaliações individuais, com cada especificação pela tipologia do imóvel estudado.

VALOR JUSTO DE MERCADO:

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por m². Esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, testadas, profundidade, localização, padrões construtivos, estados de conservação, idades, entre outros. Com o valor unitário médio, determina-se o VALOR JUSTO DE MERCADO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma locação justa, na qual o locador e o locatário procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

MÉTODO EVOLUTIVO, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011”, item 9.3 é O “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.”



MÉTODO DO CUSTO, no qual o valor das construções e benfeitorias resulta de orçamento sumário, detalhado ou da composição do custo de construções similares às em avaliação.

Para o orçamento lança-se mão de valores unitários tabelados por metro quadrado, divulgados pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo) e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

O valor unitário adotado é o CUB de maio de 2025, último publicado no início dos trabalhos.

Para a determinação da depreciação técnica, adota-se o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica em campo determina o estado de conservação de cada construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

6 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas no site do CRECI-SP em sua ampla pesquisa, o mercado apresenta as seguintes perspectivas.

“Mercado Imobiliário paulista tem alta nas vendas e queda nas locações em maio. O Crescimento nas vendas é impulsionado por financiamento habitacional, enquanto locações recuam após meses de alta.

O mercado imobiliário do estado de São Paulo registrou crescimento de 11,91% nas vendas de imóveis residenciais usados em maio, segundo levantamento do CRECISP com 2.123 imobiliárias de todo o estado. No acumulado de 2025, o setor apresenta alta de 5,12%, demonstrando estabilidade e retomada gradual das negociações.

A maior parte dos imóveis vendidos foi de apartamentos (53%), com 47% das transações envolvendo casas. Os compradores concentraram-se na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, com preferência por imóveis de 2 dormitórios e áreas úteis entre 50 m² e 100 m².

A maioria das unidades vendidas estava situada em bairros periféricos (56,7%), refletindo a procura por imóveis com melhor relação custo-benefício e acesso ao crédito

O financiamento continua sendo o principal meio de aquisição de imóveis: 48,5% das vendas foram realizadas com financiamento pela Caixa Econômica Federal, enquanto 17,5% contaram com crédito de outros bancos. Vendas à vista responderam por 20,2% dos negócios, e 12,2% foram negociadas diretamente com os proprietários.



Quanto aos valores de fechamento, 48,1% dos imóveis foram vendidos pelo preço anunciado, e 42,2% receberam algum tipo de desconto, sendo a maioria de até 10% abaixo do valor original.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, “o crescimento nas vendas em maio demonstra a confiança do consumidor e a atratividade do crédito imobiliário no estado. Já a retração nas locações deve ser vista como um ajuste natural após meses de forte alta, mantendo um saldo positivo no acumulado do ano.”

7 – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Consideraram-se, como premissa para efeito destas avaliações, os bens livres de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Requerente ou Requeridos na Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro nas propriedades ou bens avaliados nesta análise.

A remuneração deste Jurisperito não foi condicionada às conclusões de valores contidas neste Laudo.

Vai o presente laudo digitalizado em 06 folhas timbradas sendo esta última datada e assinada, incluindo os anexos 1, 2, 3 e 4, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 21 de julho de 2025

Rodolfo C. M. Amorim

Eng. Civil e de Produção Mecânica
CREA-SP N° 0685084457

ANEXO 1

Imóvel localizado na
Rua dos Têxteis, n.º 2191, apto.
n.º 91, Chácara Santa Etelvina,
Guaianases

1. Resumo de Valores

Valor Total do imóvel para junho de 2025:

R\$ 144.000,00

Cento e quarenta e quatro mil reais

Valor da fração de 50% do imóvel para junho de 2025:

R\$ 72.000,00

Setenta e dois mil reais

2 - Vistoria

A vistoria externa ao imóvel foi realizada em 24 de junho de 2025, conforme agendado por petição juntada aos Autos. Não foi possível entrar no apartamento pois ninguém atendeu aos chamados pelo interfone.

2.1 – Localização e Zoneamento do imóvel

Pela planta genérica de valores do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 245, quadra 055, sendo o lote 0377-1. Esta quadra é formada pela Rua dos Têxteis, Rua Eduardo Sanchez e Rua Ermelino de Leão.

O zoneamento é o definido como Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.



O mapa a seguir ilustra o zoneamento e a localização do imóvel.
(Fonte: Geosampa)

2.2 – Situação e características gerais

Guaianases (ou Guaianazes) é um distrito localizado na Zona Leste de São Paulo, conhecido por sua história ligada aos aldeamentos indígenas e pela formação de um bairro com forte presença de imigrantes e migrantes.

Surgiu a partir de aldeamentos indígenas catequizados por jesuítas. O nome homenageia os índios Guaianás, que foram pioneiros na região.

Localiza-se no extremo leste da cidade de São Paulo, fazendo fronteira com outros distritos e municípios.

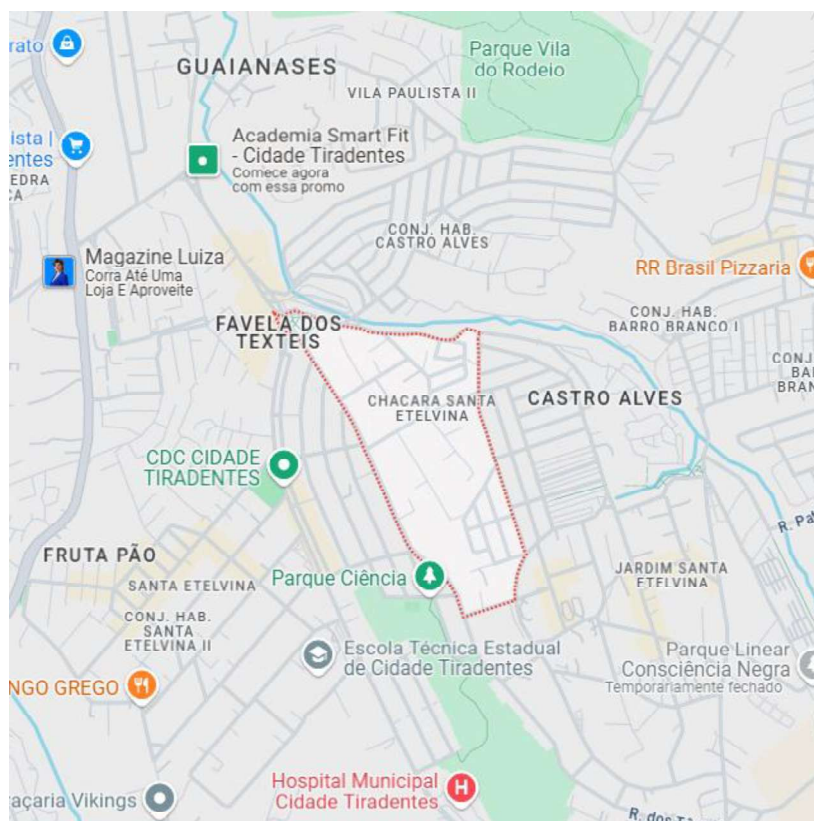
É um distrito da Subprefeitura de Guaianases. O distrito é conhecido por sua diversidade cultural e populacional.

Guaianases já foi apontado como um dos bairros mais carentes de São Paulo, mas tem recebido investimentos em infraestrutura e qualidade de vida.

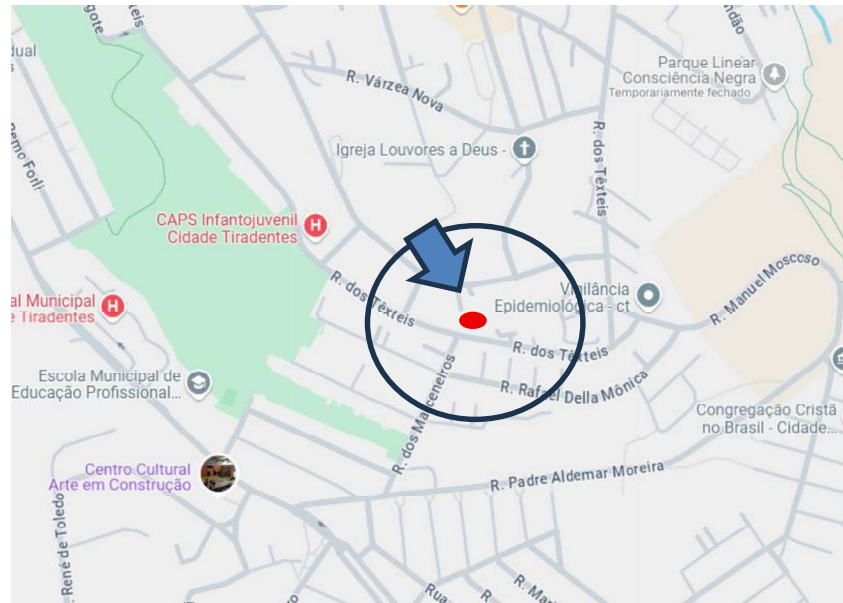
É um importante centro para a logística e distribuição de alimentos e bebidas, com empresas como a Guaianazes Transportes atuando na região.

O bairro possui a Estação Guaianases, que faz parte da Linha 11-Coral da CPTM. Tem uma forte ligação com o carnaval, com a presença da Sociedade Recreativa Cultural Beneficente Tribo Guaianazes.

Pela Norma do IBAPE/SP, o bairro pode ser classificado como Zona de Incorporações Padrão Popular.



As vias da região são asfaltadas e dotadas de melhoramentos públicos como: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, luz, telefone, tv a cabo e internet.



2.3 - Documentação

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número de contribuinte 245.055.0377-1 e matriculado com n.º 147.307 no 7.º CRI.

2.4 - Descrição do Imóvel

Trata-se de um prédio, com 10 pavimentos de apartamentos tipo.



Vista aérea do imóvel (fonte: GoogleMaps)

Pelo observado, o prédio tem 4 apartamentos por andar. Corretor informou que o condomínio possui salão de festas, quadra e parquinho.

As vagas de garagem são descobertas e cada unidade têm direito a uma.

Segundo as informações da matrícula, o apartamento tem uma área privativa de 44,81 m² e área comum de 8,69 m².

2.5 - Descrição do Apartamento

Trata-se de um apartamento localizado no 10.º pavimento de prédio.

É dividido em sala de estar, um dormitório, cozinha, lavanderia e um banheiro.

A idade real da edificação é de 19 anos, segundo Certidão de Dados Cadastrais da PMSP.

Consideramos o imóvel como de padrão simples, prédio com elevador, e estado de conservação E – Necessitando de reparos simples.



Frente do prédio

PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



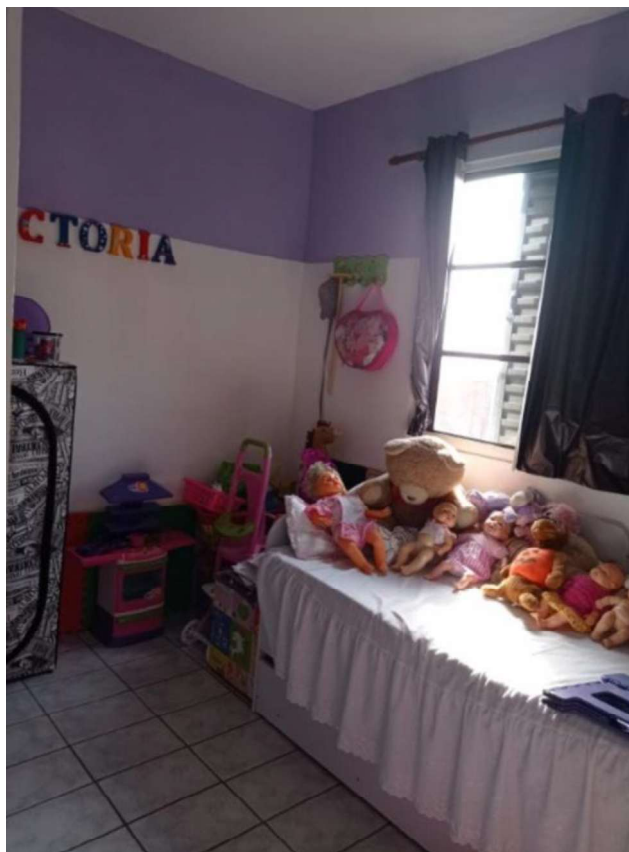
Outra vista da frente do prédio e entrada da garagem



Sala de apartamento similar à venda



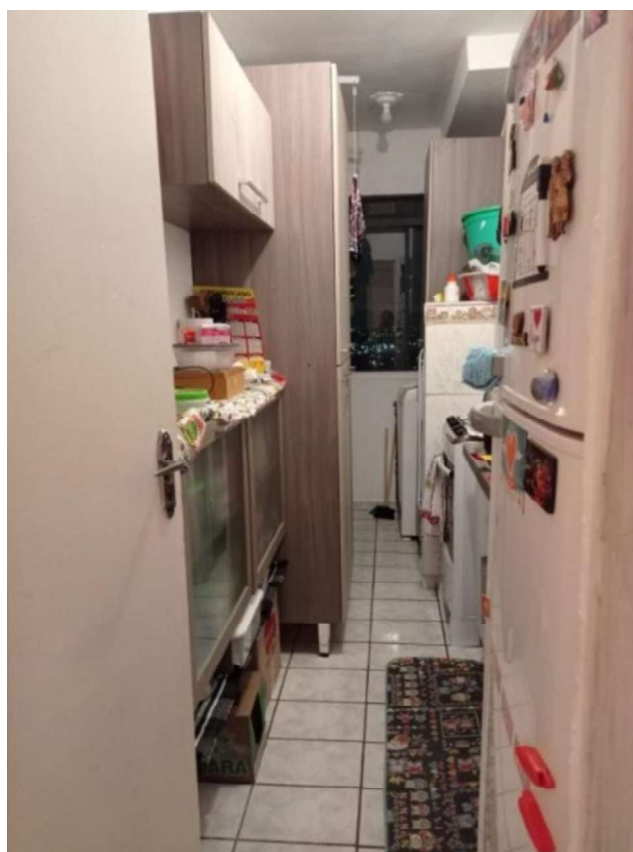
Dormitório de apartamento similar



Dormitório de apartamento similar



Banheiro



Cozinha e lavanderia



Parquinho



Salão de festas



Quadra



3 - Avaliação

3.1 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor justo de mercado, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta, pesquisadas na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados à frente. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 7%, conforme apurado no mercado local.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na frente, profundidade, área, localização, frentes múltiplas, padrão construtivo, idade e conservação entre os elementos comparativos e o avaliando.

Estimamos que as unidades comparativas estão em situação semelhante de conservação.

Também para apartamentos do padrão simples e área de até 50 m² a influência do estado é pequena, uma vez que os custos de reparos e reformas é acessível aos potenciais compradores.

3.2 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, o mercado de imóveis na região está ativo, com boa liquidez para apartamentos simples.

3.3 - Valor do Imóvel (VI)

O imóvel comercial tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa homogeneizada e saneada pela área homogeneizada com a aplicação da hipótese de Harper e considerando-se fatores corretivos.

Fórmula básica:

$$V_I = S \times qmf$$

Onde:

$$\begin{aligned} V_I &= \text{Valor do Imóvel} \\ S &= \text{Área privativa} = 44,81 \text{ m}^2 \\ qmf &= \text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 3.205,60 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

$$V_A = 44,81 \times 3.205,60 = \text{R\$ } 143.642,94$$



Conforme item 11.4 da Norma do IBAPE é permitido o arredondamento do valor final em até 1%. Sendo assim:

Valor do imóvel em junho de 2025:

R\$ 144.000,00

Cento e quarenta e quatro mil reais

Fração ideal de 50,0% penhorados:

R\$ 72.000,00

Setenta e dois mil reais

4 - Conclusão

Concluimos que o valor justo do imóvel é de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) e da fração ideal penhorada é de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

A avaliação atingiu o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III (amplitude de 12,6% menor que 30%).



PESQUISA DE VALORES E
HOMOGENEIZAÇÃO



PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
LOCAL		Rua dos Têxteis			DATA BASE:		junho-25		
N°	DESCRIÇÃO				VALOR PEDIDO (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR DESC. OFERTA	FATOR OFERTA	(R\$)
1	Rua dos Têxteis				182.000,00	0,930	169.260,00		
	Fonte:	Foxter Imob. 5198-0818							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos e 1 vaga			44,81 m²				
2	Rua dos Têxteis, 2191				160.000,00	0,93	148.800,00		
	Fonte:	Empório Imóveis - Mauro 4118-9123							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos e 1 vaga			44,81 m²				
3	Rua dos Têxteis, 2191 - 7º and				150.000,00	0,93	139.500,00		
	Fonte:	Corretor Waldeci - 96162-0186							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga			44,81 m²				
4	Rua dos Têxteis				150.000,00	0,93	139.500,00		
	Fonte:	Chaves na mão							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga			44,81 m²				
5	Rua dos Têxteis				133.000,00	0,93	123.690,00		
	Fonte:	Ucel Imóveis							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga			44,81 m²				
6	Rua dos Têxteis, 2141				145.600,00	0,93	135.408,00		
	Fonte:	B&G Im.							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga			43 m²				



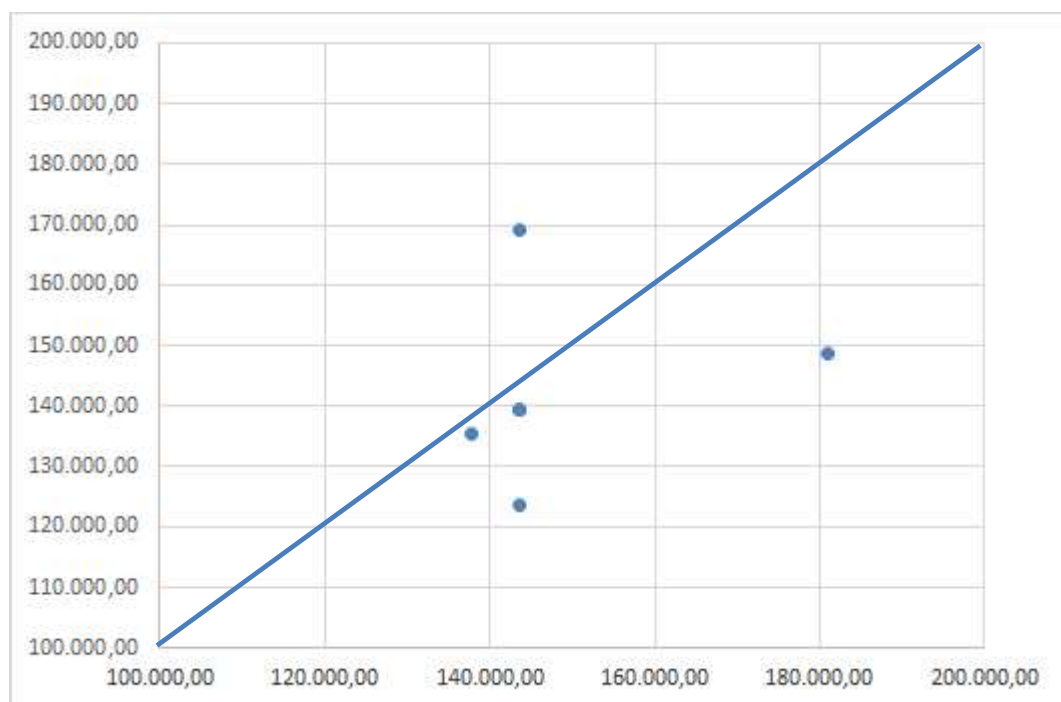
Homogeneização dos valores														
Elemento	Descrição	Valor Pedido	Fator Fonte	Valor Locação	Área Privativa (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - FP				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final saneado (R\$/m²)	Fator final resultante	
							Padrão	1 / FP	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)				
Avaliando					44,810		3,958	Simples						
1	Rua dos Têxteis	182.000,00	0,93	169.260,00	44,810	3.777,28	3,958	1,0000	0,00	3.777,28	3.777,28	3.777,28	1,00	
2	Rua dos Têxteis, 2191	160.000,00	0,93	148.800,00	44,810	3.320,69	3,958	1,0000	0,00	3.320,69	3.320,69	3.320,69	1,00	
3	Rua dos Têxteis, 2191 - 7º and	150.000,00	0,93	139.500,00	44,810	3.113,14	3,958	1,0000	0,00	3.113,14	3.113,14	3.113,14	1,00	
4	Rua dos Têxteis	150.000,00	0,93	139.500,00	44,810	3.113,14	3,958	1,0000	0,00	3.113,14	3.113,14	3.113,14	1,00	
5	Rua dos Têxteis	133.000,00	0,93	123.690,00	44,810	2.760,32	3,958	1,0000	0,00	2.760,32	2.760,32	2.760,32	1,00	
6	Rua dos Têxteis, 2141	145.600,00	0,93	135.408,00	43,000	3.149,02	3,958	1,0000	0,00	3.149,02	3.149,02	3.149,02	1,00	
Média						3.205,60				3.205,60	3.205,60	3.205,60		
Desvio Padrão						334,26				334,26	334,26	334,26		
CV						10,4%				10,4%	10,4%	10,4%		

2.243,92	-30%
4.167,28	+30%



Poder de Predição do Modelo

Avaliado	Observado
143.642,96	169.260,00
181.069,37	148.800,00
143.642,96	139.500,00
143.642,96	139.500,00
143.642,96	123.690,00
137.840,82	135.408,00



ANEXO 2

Imóvel localizado na
Rua Gaspar Fonseca, n.º 28,
Conjunto Habitacional José
Bonifácio, Itaquera

1. Resumo de Valores

Valor Total do imóvel para **junho de 2025**:

R\$ 600.000,00

Seiscentos mil reais

Valor dos 50,0% do imóvel penhorados para **junho de 2025**:

R\$ 300.000,00

Trezentos mil reais

2 - Vistoria

A vistoria ao imóvel foi realizada em 24 de junho de 2025, conforme agendado por petição juntada aos Autos. Foi acompanhada pela Sra. Maria d'Ajuda de Araújo Oliveira, proprietária e pela Sra. Priscila, sua filha.

2.1 – Localização e Zoneamento do imóvel

Pela planta genérica de valores do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 230, quadra 033, sendo o lote 0027. Esta quadra é formada pela Rua Gaspar Fonseca, Rua Giovanni Quadri, Rua Egídio Asam e Rua Ana Maria Sirani.

O Zoneamento é o definido como ZMIS - Zona Mista de Interesse Social: porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;



O mapa a seguir ilustra o zoneamento e a localização do imóvel.

(Fonte: Geosampa)



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R GASPAR FONSECA,28

SQL: 230.033.0027-8

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZMIS	ZONA MISTA DE INTERESSE SOCIAL	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI N° 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZMIS
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

2.2 – Situação e características gerais

Conjunto Habitacional José Bonifácio foi fundado em 1980 como COHAB Itaquera II e sua principal praça é a Praça Mãe Menininha do Gantois, popularmente conhecida como "Praça Brasil". No bairro existe uma estação de trem, a Estação José Bonifácio, no final da Avenida Nagib Farah Maluf, próximo à confluência com a Estrada Itaquera-Guaianases e com a Avenida José Pinheiro Borges.

O distrito José Bonifácio possui IDH 0,804. Nível consideravelmente alto para um distrito de periferia, principalmente se considerarmos o povoamento nipônico na Colônia Japonesa e suas influências até hoje (da Festa do Pêssego, passando pelo antigo galpão da multinacional japonesa Sanyo na Estrada do Pêssego, até a Festa das Cerejeiras).

Pela Norma do IBAPE/SP, a rua pode ser classificada como Zona de uso residencial popular.

As vias da região são asfaltadas e dotadas de melhoramentos públicos como: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, luz, telefone, tv à cabo e internet.

2.3 - Documentação

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número de contribuinte 230.033.0027-8 e matriculado com n.º 67.364 no 7.º CRI.

2.4 - Descrição do Imóvel

Trata-se de terreno com uma edificação de três pavimentos que o ocupa na totalidade.



Vista aérea do imóvel (fonte: GoogleEarth)

Segundo as informações cadastrais, o terreno tem formato regular, com testada de 5,00 m e 20,00 m de profundidade de ambos os lados, totalizando uma área de 100,00 m².

A área construída cadastrada é de 23,0 m², o que não condiz com a realidade. Na vistoria estimamos uma área construída de 260,0 m² com idade de 25 anos.

2.5 - Descrição do Imóvel e suas Dependências

Atualmente o terreno é ocupado por uma edificação de 3 pavimentos.

Cada pavimento possibilita a ocupação familiar de forma independente. Serão descritos como apartamentos 1, 2 e 3, e áreas comuns.

O térreo do prédio é ocupado por garagem (área comum) e o apartamento 1, o qual está dividido em sala e cozinha “americana”, banheiro e dois dormitórios.

O piso intermediário é ocupado pelo apartamento 2 com sala e cozinha “americana”, banheiro e um dormitório; e pelo apartamento 3 com em sala e cozinha “americana”, banheiro e um dormitório.

Já o piso superior é destinado a áreas comuns como lavanderia, depósito e terraço com churrasqueira.

A cobertura é de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.



Frente do imóvel em avaliação

O estado atual de conservação geral é o definido por Heidecke como “Necessitando de reparos simples”.

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.
---	---------------------------------	-------	---

Quanto ao padrão construtivo, segundo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, definimos que o imóvel seja do tipo Residencial – Casa – padrão simples. A vida útil definida em Estudo do IBAPE para edificações do tipo da analisada é de 70 anos.

Definição do Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

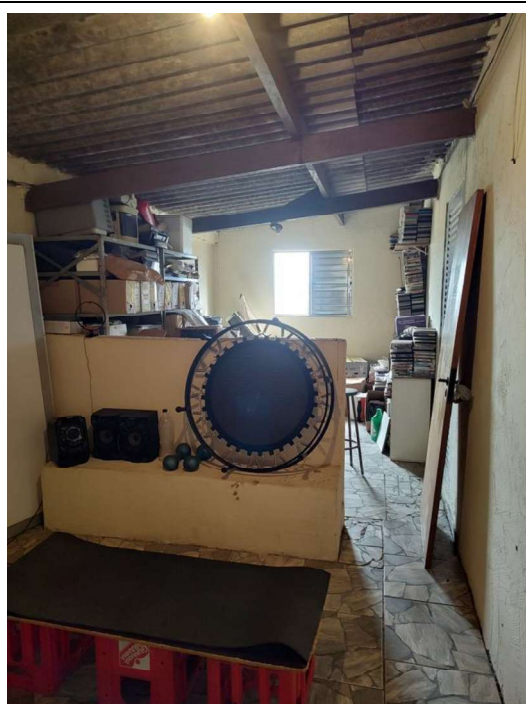
- Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



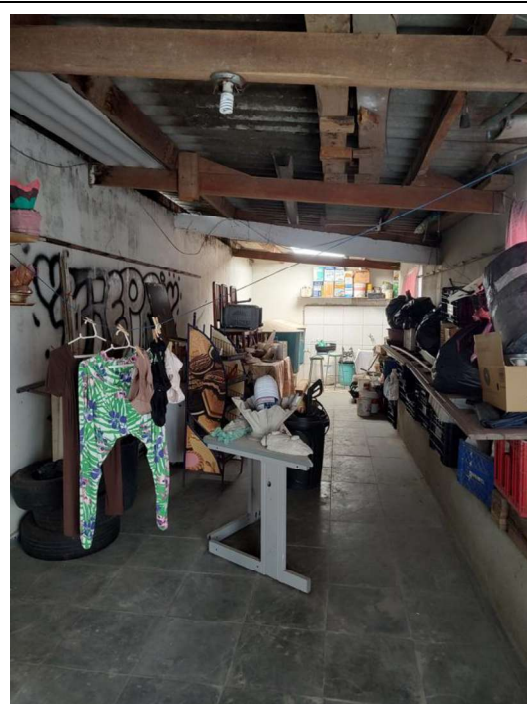
Garagem



Churrasqueira no piso superior



Depósito no piso superior



Terraço e lavanderia



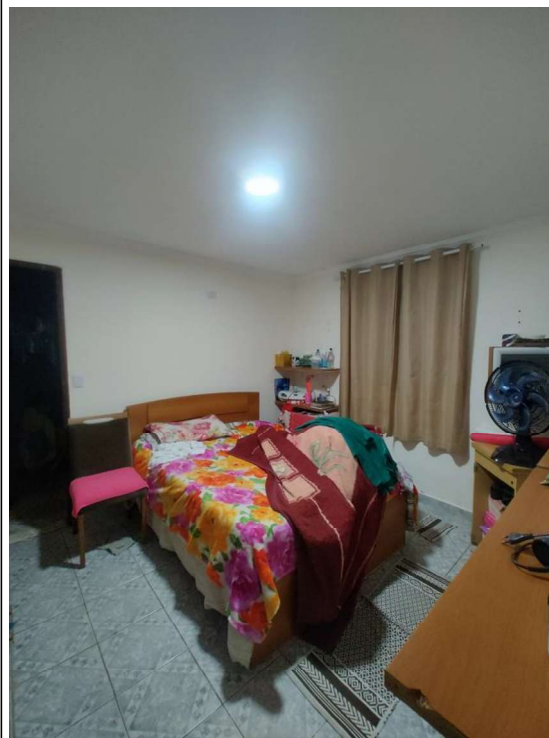
Apartamento 1 – Sala



Cozinha



Banheiro



Dormitório da unidade 1



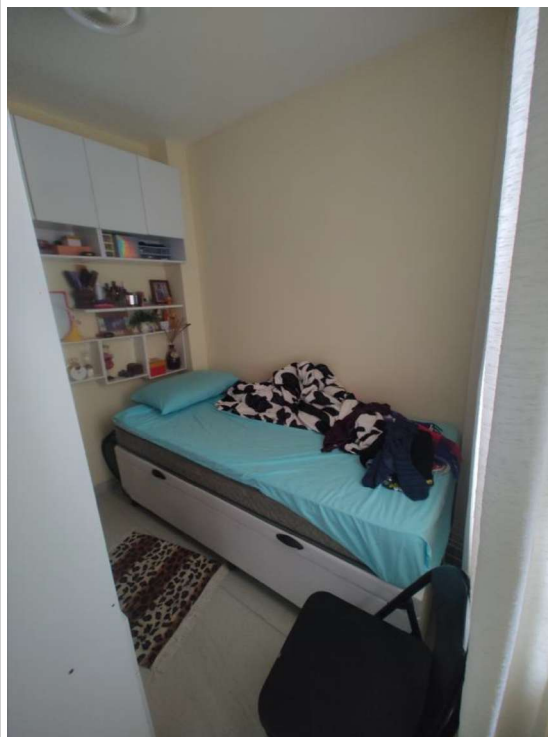
Dormitório do apartamento 1



Corredor lateral e escada para acesso a piso intermediário



Piso intermediário – Sala do apartamento 2



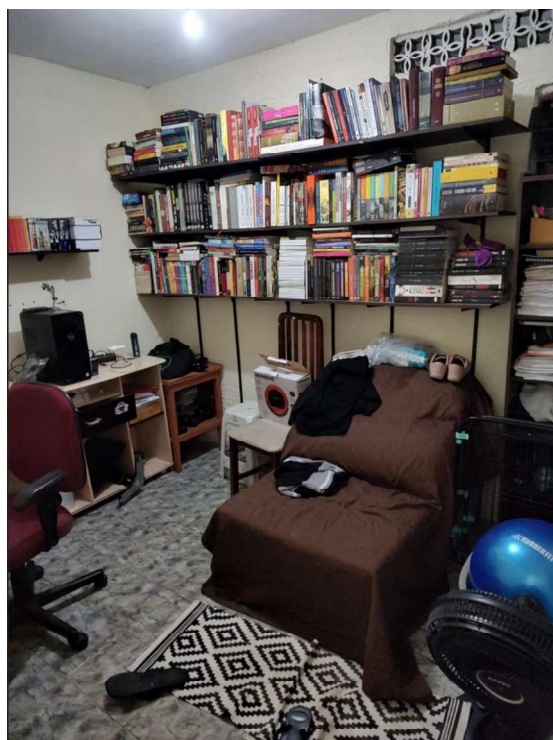
Dormitório do apartamento 2



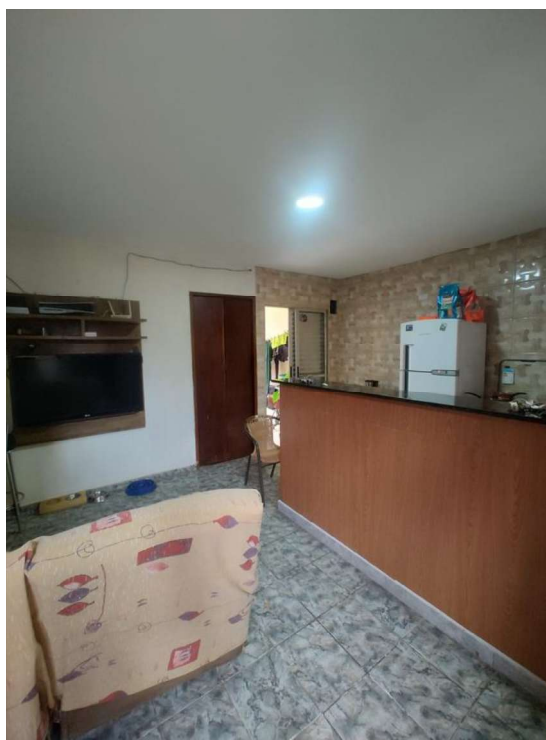
Banheiro do apartamento 2



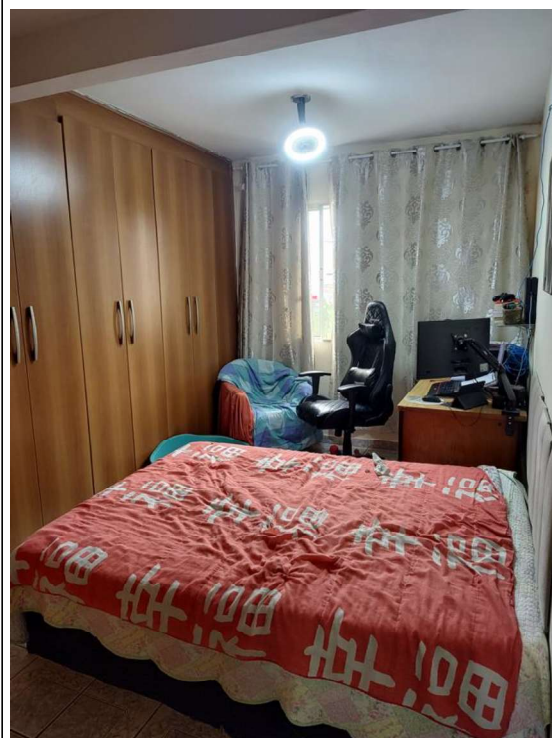
Cozinha



Apartamento 3 - Sala



Cozinha tipo "americana" 3



Dormitório



Banheiro

3 - Avaliação

3.1 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor de venda, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta, pesquisadas na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no final. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme preconizado em Norma do IBAPE-SP.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na testada, profundidade, localização, frentes múltiplas entre os elementos comparativos e o avaliando.

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

$$\text{Fator Transposição} = (\text{IF do Comparativo} / \text{IF do Avaliando})$$



3.2 – Construções e benfeitorias

Foi utilizado o MÉTODO DO CUSTO, no qual o valor das construções e benfeitorias resulta de orçamento sumário, detalhado ou da composição do custo de construções similares às em avaliação.

Para o orçamento lançaremos mão de valores unitários tabelados por metro quadrado, divulgados pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo), pela Editora PINI e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

Para a determinação da depreciação técnica, adotamos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria determinou o estado de conservação da construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

3.3 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, o mercado de imóveis na região está ativo. Estima-se que após exposição em imobiliárias, o imóvel seja negociado em até 6 meses.

3.4 - Valor do Imóvel (VI)

O valor de mercado total do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno e das construções, com a incidência de um fator de ajuste a mercado (FAM), caso necessário. O FAM ajusta o valor do imóvel ao mercado local, considerando-se possíveis interferências de sua localização, compatibilidade de sua arquitetura com o local, funcionalidade, obsolescência, retração ou euforia do setor imobiliário etc.

3.4.1 - Valor do terreno (VT)

O terreno tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área avaliada, considerando-se fatores corretivos.

$$V_T = S \times V_u \times F_T$$



Onde: V_T = Valor do Terreno
 S = Área do Terreno = 100,00 m²
 V_u = Valor Unitário = R\$ 853,69 / m²
 F_L = Fator Transposição = 1,00

$$V_T = 100,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 853,69 / \text{m}^2 \times 1,00 = \text{R\$ } 85.369,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 85.400,00$$

=====

V.8.2 - Valor das construções e benfeitorias (VC)

Prédio	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coeficiente	Foc	Área (m²)	Valor Reposição	Valor das construções
Residência	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples	1,497	0,637	261,00	807.600,00	514.500,00

Total da construção:

$$V_C = \text{R\$ } 514.500,00$$

=====

V.8.3 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno e do valor das construções, aplicando-se, se necessário, um fator de ajuste a mercado (FAM) para adequar o valor ao mercado pesquisado:

$$(V_T + V_C) \times \text{FAM} = (\text{R\$ } 85.400,00 + \text{R\$ } 514.500,00) 1,0 \approx \text{R\$ } 599.900,00$$

No trabalho em pauta o FAM foi calculado com elementos amostrais considerados e seu cálculo encontra-se no Anexo.

Valor do imóvel em junho de 2025:

R\$ 600.000,00

Seiscentos mil reais

O imóvel está 50,0% penhorado:

R\$ 300.000,00

Trezentos mil reais



4 - Conclusão

Concluimos que o valor justo do imóvel é de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) e da fração de 50% penhorada de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

A avaliação atingiu o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III (amplitude de 2,9% menor que 30%).



PESQUISA DE VALORES E
HOMOGENEIZAÇÃO



AMOSTRA Nº: 001		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Giovanni Quadri, 357		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	100,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	485,0		
Descrição Sumária: Sobrado: sala de estar, 3 dorm, copa e cozinha, banheiro, lavanderia, edícula. 2 vagas			
Área Construída Total:	175,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	45 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	400.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	94625-6683	Fonte de Informação:	Danilo - Proprietário
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 002		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Miguel Barreda, 102		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	100,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	489,00		
Descrição Sumária: Sobrado, 4 dormitórios, 2 salas, cozinha, 2 banheiros, lavanderia e 2 vagas			
Área Construída Total:	138,00 m²	Estado de Conservação:	Regular
Idade Real:	45 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	410.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	2527-2007	Fonte de Informação:	Martins Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA Nº: 003				AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:					
Endereço:		Rua Giovanni Quadri, 297			
Cidade:		São Paulo		Estado: SP	
Área do terreno:	100,00	m²			
Testada Principal:	5,00	m	Consistência do Solo: Seca		
Profundidade Equiv.:	20,00	m	Nível da Rua: No nível da rua		
Qnt. Frentes:	uma frente		Topografia: Plano		
Índice Fiscal:	485,00				
Descrição Sumária: Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavabo, lavanderia, 1 vaga					
Área Construída Total:	155,00	m²	Estado de Conservação: Reparos simples		
Idade Real	45	anos	Tipo de Construção: Residencial - casa - padrão simples min		
Preço Informado do Imóvel:	320.000,00	R\$	Data Base: junho-25		
Telefone:	2527-2007		Fonte de Informação: Martins Imóveis		
Melhoramentos Públicos:					
Luz domiciliar	Telefone		Coleta de Lixo		Esgoto
Luz pública	Água potável		Guias e sarjetas		
FOTOGRAFIAS:					
					

AMOSTRA Nº: 004				AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:					
Endereço:		R. Ana Maria Sirani, 229			
Cidade:		São Paulo		Estado: SP	
Área do terreno:	100,00	m²			
Testada Principal:	5,00	m	Consistência do Solo: Seca		
Profundidade Equiv.:	20,00	m	Nível da Rua: No nível da rua		
Qnt. Frentes:	uma frente		Topografia: Plano		
Índice Fiscal:	486				
Descrição Sumária: 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, lavanderia, salão de festas, churrasqueira. 3 vagas de garagem					
Área Construída Total:	140,00	m²	Estado de Conservação: Reparos simples		
Idade Real	40	anos	Tipo de Construção: Residencial - casa - padrão simples min		
Preço Informado do Imóvel:	320.000,00	R\$	Data Base: junho-25		
Telefone:	2339-3477		Fonte de Informação: Grupo Big Imóveis		
Melhoramentos Públicos:					
Luz domiciliar	Telefone		Coleta de Lixo		Esgoto
Luz pública	Água potável		Guias e sarjetas		
FOTOGRAFIAS:					
					



AMOSTRA Nº: 005		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua. Agnes Roselin, 110		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	100,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	485,00		
Descrição Sumária: Casa com 3 quartos, sala, cozinha, wc, quintal. 2 vagas			
Área Construída Total:	160,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	45 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	420.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	3571-6696	Fonte de Informação:	DF Casa Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 006		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Agnes Roselin, 78		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	100,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	485,00		
Descrição Sumária: Sala, cozinha, 3 dormitórios, banheiros. Terraço com churrasqueira, 2 vagas.			
Área Construída Total:	130,00 m²	Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade Real:	45 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	399.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	2155-8800	Fonte de Informação:	Yamakawa Imóveis - Roberto
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

Elemento	Valor	Valor da Construção	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Transposição - FI			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final Saneado (R\$/m²)	Fator final resultante
						1					
						Índice Local	1 / FI	V1 Variação (R\$/m²)			
Paradigma						485,00					
1	400.000,00	276.000,00	0,90	100,00	840,00	485,00	1,000	0,00	840,00	840,00	1,000
2	410.000,00	282.000,00	0,90	100,00	870,00	489,00	0,992	-7,12	862,88	862,88	0,992
3	320.000,00	204.000,00	0,90	100,00	840,00	485,00	1,000	0,00	840,00	840,00	1,000
4	320.000,00	203.000,00	0,90	100,00	850,00	486,00	0,998	-1,75	848,25	848,25	0,998
5	420.000,00	294.000,00	0,90	100,00	840,00	485,00	1,000	0,00	840,00	840,00	1,000
6	399.000,00	270.000,00	0,90	100,00	891,00	485,00	1,000	0,00	891,00	891,00	1,000
Média					855,17				853,69	853,69	
Desvio Padrão					21,08				20,34	20,34	
CV					2,5%				2,4%	2,4%	
597,58 597,58											
1.109,80 1109,80											



Cálculo dos Valores das Construções dos Comparativos

Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
1	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples	1,497	70	20%	45	64,3%	e	18,10%	0,472	0,387	0,5093	175,00	276.000,00
2	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples max	1,743	70	20%	45	64,3%	c	2,52%	0,472	0,460	0,5681	138,00	282.000,00
3	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples min	1,251	70	20%	45	64,3%	e	18,10%	0,472	0,387	0,5093	155,00	204.000,00
4	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples min	1,251	70	20%	40	57,1%	e	18,10%	0,551	0,451	0,5610	140,00	203.000,00
5	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples max	1,743	70	20%	45	64,3%	e	18,10%	0,472	0,387	0,5093	160,00	294.000,00
6	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples max	1,743	70	20%	45	64,3%	b	0,32%	0,472	0,470	0,5764	130,00	270.000,00

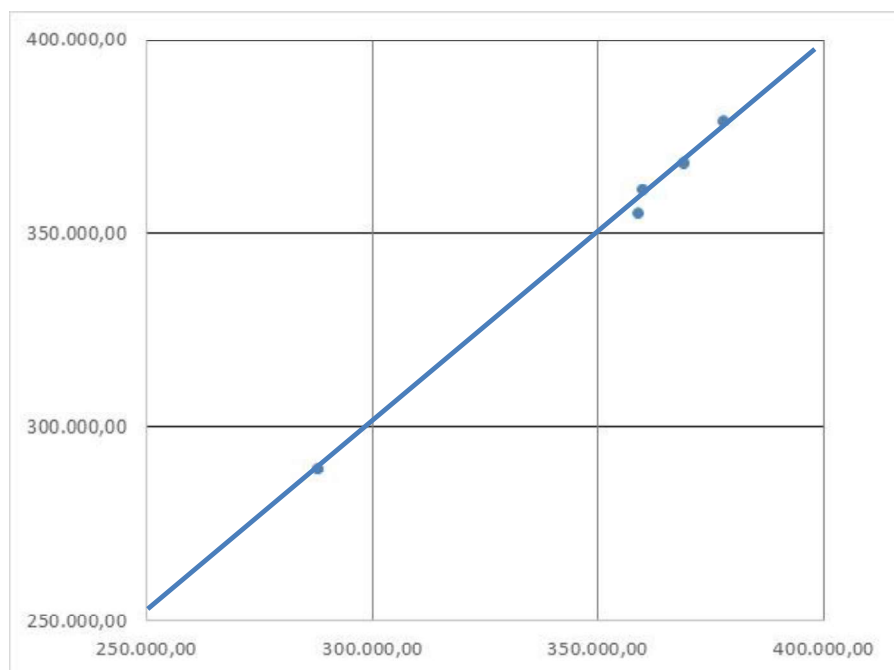
AVALIANDO

Prédio	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor das construções
Residência	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples	1,497	70	20%	32	45,7%	e	18,10%	0,667	0,546	0,637	261,00	514.500,00



Poder de Predição do Modelo e FAM

Elemento	Observado	Calculado	Diferença
1	360.000,00	361.000,00	1,00
2	369.000,00	368.000,00	1,00
3	288.000,00	289.000,00	1,00
4	288.000,00	289.000,00	1,00
5	378.000,00	379.000,00	1,00
6	359.100,00	355.000,00	1,01
FAM =			1,00



ANEXO 3

Imóveis localizados na
Rua Ministro Ferreira Alves, n.º
1.031, ap. 134 e vagas de
garagem, Pompéia

1. Resumo de Valores

Valor do apartamento para junho de 2025:

R\$ 1.011.000,00

Um milhão, onze mil reais

Valor da vaga dupla de garagem para junho de 2025:

R\$ 101.000,00

Cento e um mil reais

Valor da fração de 50,0% do apartamento para junho de 2025:

R\$ 505.500,00

Quinhentos e cinco mil, quinhentos reais

Valor da fração de 50,0% da vaga dupla de garagem para junho de 2025:

R\$ 50.500,00

Cinquenta mil, quinhentos reais

2 - Vistoria

Os imóveis foram vistoriados externamente em 25 de junho de 2025, conforme agendado por petição juntada aos Autos. O porteiro, Sr. Gilton Santos interfonou diversas vezes para a unidade, porém ninguém respondeu.

2.1 – Localização e Zoneamento do imóvel

Pela planta genérica de valores do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 022, quadra 050. Esta quadra é formada pela R. Min. Ferreira Alves, R. Des. do Vale, R. Dr. Miranda de Azevedo e R. Frei Henrique de Coimbra.

O Zoneamento é o definido como ZM - Zonas Mistas: destinadas à convivência dos usos residenciais e não residenciais, podendo estar em áreas urbanas ZM, ambientais ZMa ou de interesse social urbanas ZMIS e ambientais ZMISa.



O mapa a seguir ilustra o zoneamento e a localização do

imóvel.
(Fonte: Geosampa)



2.2 – Situação e características gerais

Vila Pompeia, também conhecido como Pompeia, é um bairro de São Paulo, localizado no distrito de Perdizes e pertencente à Subprefeitura da Lapa.

Limita-se com os bairros de Perdizes, Vila Anglo Brasileira, Água Branca, Vila Romana, Lapa, e Barra Funda.

Imigrantes atraídos pelas centenas de indústrias que apareciam no loteamento adquiriam lotes para fixar residência. Italianos, portugueses, espanhóis e húngaros trabalhavam como operários nas fábricas.

Desde que o complexo das Indústrias Matarazzo foi inaugurado em 1920, o bairro da Vila Pompeia passou a ser a moradia dos operários, em sua maioria de italianos e espanhóis, se aglomeraram pela região influenciando a culinária e cultura do bairro.

Na mesma época, foi inaugurado o Parque Antártica, que até então pertencia a Companhia Antártica Paulista, e mais tarde viria a ser o estádio e sede do Palestra Itália (posteriormente, Palmeiras). O complexo de trezentos mil metros quadrados foi primeiramente destinado ao lazer da população da região e contava com espaços para prática de atletismo e tênis, além de ser um dos primeiros complexos a ter campos de futebol na cidade.

Nos anos 80, com o projeto arquitetônico desenvolvido pela arquiteta Lina Bo Bardi, foi inaugurado o SESC Pompeia, composto por teatros, quadras poliesportivas, piscinas, dentre outras áreas de lazer.

Além do Bourbon Shopping Pompeia onde encontra-se o Teatro Bradesco e o Espaço Itaú de Cinema.

Atualmente, o bairro sofre com um grande processo de verticalização das moradias, com prédios altos e de luxo; porém, ainda encontra-se diversas moradias antigas de renda média e baixa, principalmente em seu limite inferior. O bairro é classificado pelo CRECI como "Zona de Valor B", assim como outras áreas nobres da capital como Jardim Paulistano, Vila Olímpia e Pinheiros.

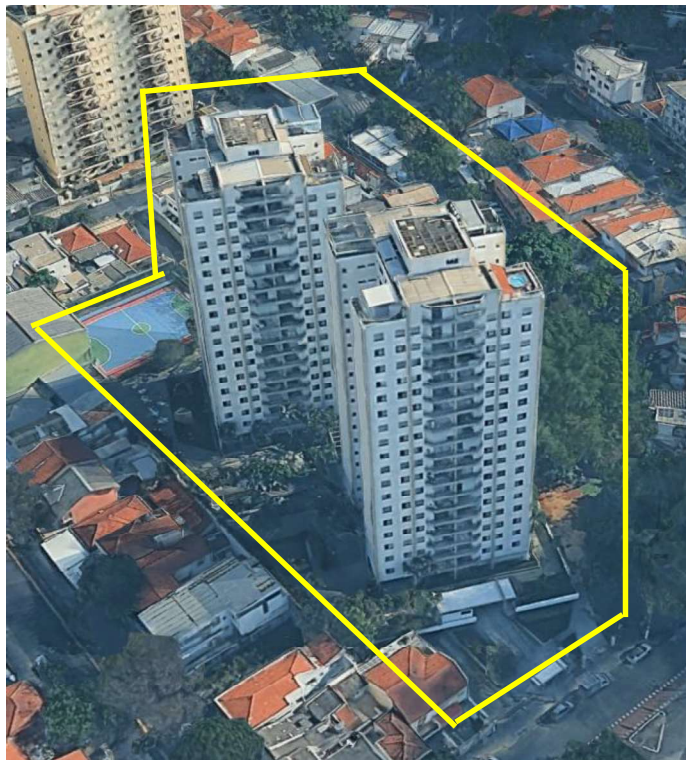
Pela Norma do IBAPE/SP, o bairro pode ser classificado como Zona de ocupação vertical para incorporação. As vias da região são asfaltadas e dotadas de melhoramentos públicos como: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, luz, telefone, tv à cabo e internet.

2.3 - Documentação

O imóvel e as vagas de garagem encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número de contribuinte 022.050.0144-2. Já as matrículas são as de números 70.527 e n.º 70.528 do 2.º CRI.

2.4 - Descrição do Imóvel

O edifício Residencial Praça Pompéia conta com 2 torres de apartamentos, térreo e 19 pavimentos.



*Vista aérea do condomínio
(fonte: Google Earth)*

O prédio tem salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, churrasqueira, quadra, piscina, espaço verde e parquinho.



Frente do condomínio



Outra vista da fachada



Piscina



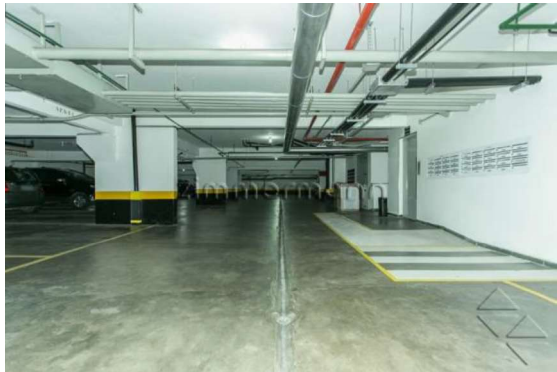
Churrasqueira



Salão de jogos



Quadra

	
Parquinho	Garagem
	
Sala de ginástica	Área verde

As fotografias foram obtidas no sítio da imobiliária Zimmermann

2.5 - Descrição do Imóvel e suas Dependências

Segundo as informações da matrícula, o apartamento tem uma área privativa de 109,46 m², área comum de 51,764 m². Já a vaga de garagem dupla tem 19,80 m² de área privativa e 35,295 m² de área comum.

Trata-se de um apartamento localizado no 13.º pavimento de prédio.

É dividido em sala de estar/jantar, lavabo, três dormitórios (um suíte), banheiros, cozinha e lavanderia.

A idade real da edificação é de 39 anos, segundo Certidão de Dados Cadastrais da PMSP.

Consideramos o imóvel como de padrão superior, prédio com elevador, e estado de conservação D – Entre regular e necessitando de reparos simples.

D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
---	---	------	--

Definição do Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- Instalações hidráulica: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

A vida útil definida em Estudo do IBAPE para edificações do tipo da analisada é de 60 anos.

As fotografias são de apartamento anunciado pela Zimmermann Imóveis, apenas para referência do padrão dos apartamentos do edifício.



Sala de estar



Outra vista da sala de estar e jantar



Dormitório



Dormitório



Banheiro



Dormitório



Lavanderia



Lavabo



Cozinha



Lavanderia



3 - Avaliação

3.1 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do imóvel, realizamos pesquisa de mercado no mesmo condomínio do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta encontram-se descritos e analisados no final. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme preconizado em Norma do IBAPE-SP.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, idade e conservação entre os elementos comparativos e o avaliando.

- A influência do padrão construtivo é levada em conta através da relação entre o índice do padrão do comparativo e o índice do padrão do avaliando. Estes índices referem-se ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, publicado pelo IBAPE.

$$\text{Fator Padrão} = (\text{Índice Padrão Comparativo} / \text{Índice Padrão Avaliando})$$

- A influência da Conservação e Obsolescência foi estimada pelo cálculo do FOC (fator de obsolescência e conservação) pela fórmula $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo R (residual de 20%) e K coeficiente de Ross Heidecke.

$$\text{Fator Estado} = (\text{Coeficiente do Comparativo} / \text{Coeficiente do Avaliando})$$

3.2 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, o mercado de imóveis na região apresenta boa liquidez.

3.3 - Valor do Apartamento e Vaga de Garagem (VI)

O imóvel tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa homogeneizada e saneada pela área privativa, considerando-se fatores corretivos.

Fórmula básica:

$$V_A = S \times qmf$$

Onde:

V_A = Valor do Apartamento + Vaga Dupla de Garagem

S = Área privativa do apartamento em $m^2 = 109,46 m^2$

qmf = Valor Unitário = R\$ 10.155,17 / m^2

$$V_A = 109,46 m^2 \times 10.155,17 R\$/m^2 = R\$ 1.111.584,91$$

$$R\$ 1.112.000,00$$



Na pesquisa, as vagas estão incluídas no valor das ofertas. Assim, segundo a Norma da CAJUFA para avaliações de imóveis nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo – 2019, item 10.5, as vagas de garagem coletivas têm seu valor estimado à razão de 50% do unitário do apartamento a que se referem.

$$V_V = S \times qmf$$

Onde:

V_V = Valor da Vaga Dupla de Garagem

S = Área privativa da vaga em m^2 = 19,8 m^2

qmf = Valor Unitário = R\$ 5.077,59 / m^2

$$V_A = 19,8 \text{ m}^2 \times 5.077,59 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 100.536,28$$

R\$ 101.000,00

Assim, o Valor do Apartamento sem a vaga é de:

$$\text{R\$ } 1.112.000,00 - \text{R\$ } 101.000,00 = \text{R\$ } 1.011.000,00$$

Valor do apartamento em junho de 2025

R\$ 1.011.000,00

Um milhão, onze mil reais

Fração ideal de 50,0% penhorados:

R\$ 505.500,00

Quinhentos e cinco mil, quinhentos reais

Valor da vaga de garagem em junho de 2025

R\$ 101.000,00

Cento e um mil reais

Fração ideal de 50,0% penhorados:

R\$ 50.500,00

Cinquenta mil, quinhentos reais



4 - Conclusão

Concluimos que o valor justo do apartamento é de R\$ 1.011.000,00 (um milhão, onze mil reais) e sua fração ideal penhorada é de R\$ 505.500,00 (quinhentos e cinco mil, quinhentos reais).

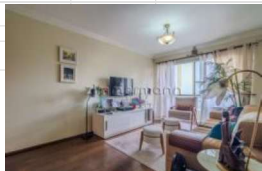
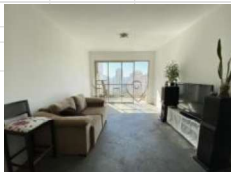
Já a vaga dupla de garagem tem valor justo de R\$ 101.000,00 (cento e um mil reais) e sua fração ideal penhorada é de R\$ 50.500,00 (cinquenta mil, quinhentos reais).

A avaliação atingiu o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III (amplitude de 10,11% menor que 30%).



PESQUISA DE VALORES E
HOMOGENEIZAÇÃO



PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
LOCAL		Praça Pompéia				DATA BASE: junho-25			
N°	DESCRIÇÃO					VALOR PEDIDO (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR	DESC. FATOR OFERTA (R\$)
1	Praça Pompéia					1.350.000,00	0,900	1.215.000,00	
	Fonte:	Zimmermann Im.							
	Obs.:	Apartamento com 3 quartos, 2 banheiros e 2 vagas				109,46 m²			
									
2	Praça Pompéia					1.150.000,00	0,90	1.035.000,00	
	Fonte:	Zimmermann Im.							
	Obs.:	Apartamento com 3 quartos, 2 banheiros e 2 vagas				109,46 m²			
									
3	Praça Pompéia					1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	
	Fonte:	SH Prime Imóveis							
	Obs.:	Apartamento com 3 quartos, 2 banheiros e 2 vagas				109,46 m²			
									
4	Praça Pompéia					1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	
	Fonte:	SH Prime Imóveis							
	Obs.:	Apartamento com 3 quartos, 2 banheiros e 2 vagas				109,46 m²			
									
5	Praça Pompéia					1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	
	Fonte:	Mirante Imóveis							
	Obs.:	Apartamento com 3 quartos, 2 banheiros e 2 vagas				109,46 m²			
									
6	Praça Pompéia					1.055.000,00	1,00	1.055.000,00	
	Fonte:	Prefeitura de SP							
	Obs.:	Apartamento com 3 quartos, 2 banheiros e 2 vagas				109,46 m²		VENDA	



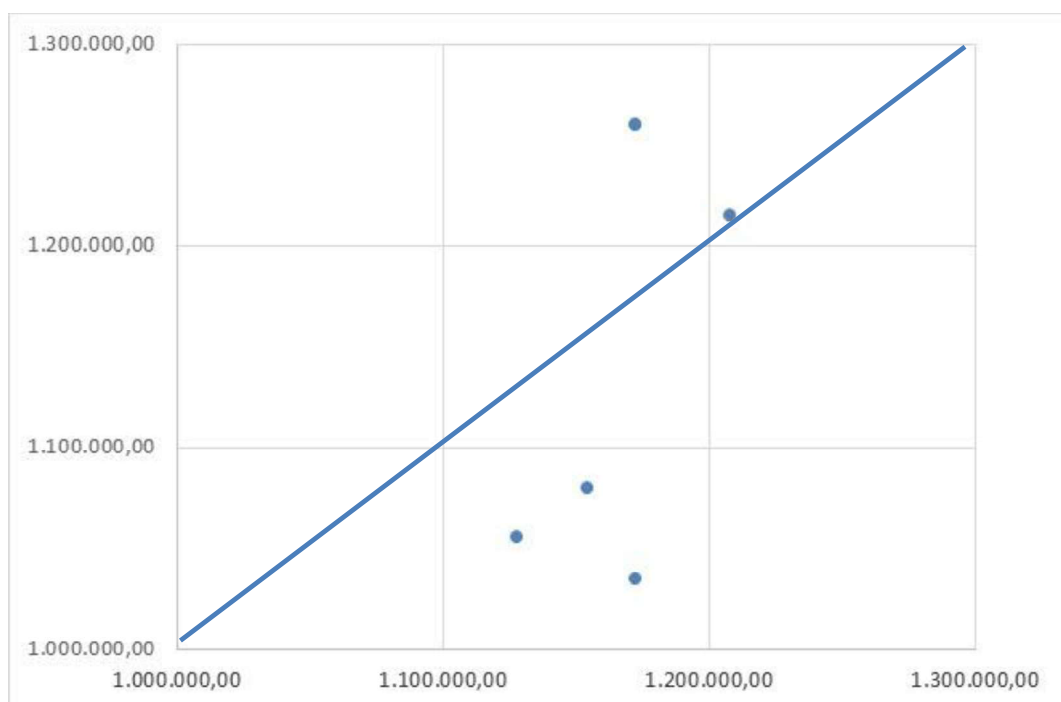
Homogeneização dos valores																			
Elemento	Descrição	Valor Pedido	Fator Fonte	Valor Venda	Área Privativa (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final saneado (R\$/m²)	Fator final resultante		
							Fator Padrão - FP			Idade	%	Fator Obsolescência						Vu2 (R\$/m²)	
							Padrão	1 / FP	V1 Variação (R\$/m²)			K	FOC	V2 Variação (R\$/m²)					
Avaliando					109,460		6,700	Médio		39	65%	0,437	0,549						
1	Praça Pompéia	1.350.000,00	0,90	1.215.000,00	109,460	11.099,95	7,000	0,9571	-333,00		39	65%	0,463	0,571	0,963	-287,61	10.812,33	10.479,33	0,94
2	Praça Pompéia	1.150.000,00	0,90	1.035.000,00	109,460	9.455,51	6,800	0,9853	-97,34	9.358,17	39	65%	0,463	0,571	0,963	-245,01	9.210,50	9.113,17	0,96
3	Praça Pompéia	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	109,460	9.866,62	6,700	1,0000	0,00	9.866,62	39	65%	0,463	0,571	0,963	-255,66	9.610,96	9.610,96	0,97
4	Praça Pompéia	1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	109,460	11.511,05	6,800	0,9853	-118,50	11.392,56	39	65%	0,463	0,571	0,963	-298,27	11.212,79	11.094,29	0,96
5	Praça Pompéia	1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	109,460	11.511,05	6,800	0,9853	-118,50	11.392,56	39	65%	0,463	0,571	0,963	-298,27	11.212,79	11.094,29	0,96
6	Praça Pompéia	1.055.000,00	1,00	1.055.000,00	109,460	9.638,22	6,800	0,9853	-99,22	9.539,01	39	65%	0,437	0,549	1,000	0,00	9.638,22	9.539,01	0,99
Média						#####				10.385,98							10.282,93	10.155,17	
Desvio Padrão						963,13				918,15							897,42	852,12	
CV						9,2%				8,8%							8,7%	8,4%	

Limite mínimo	7.108,62	-30%
Limite máximo	13.201,73	+30%



Poder de Predição do Modelo

Avaliado	Observado
1.208.078,79	1.215.000,00
1.172.214,89	1.035.000,00
1.154.313,80	1.080.000,00
1.172.214,89	1.260.000,00
1.172.214,89	1.260.000,00
1.128.176,25	1.055.000,00



ANEXO 4

Imóvel localizado na
Rua Tonelero, n.ºs 603, 605 e 609;
Praça Sá Pinto, n.º 23
Vila Ipojuca, Lapa



1. Resumo de Valores

Valor Total do imóvel para **junho de 2025**:

R\$ 1.236.000,00

Um milhão, duzentos trinta e seis mil reais

Valor dos 20,0% do imóvel penhorados para **junho de 2025**:

R\$ 247.200,00

Duzentos quarenta e sete mil, duzentos reais

2 - Vistoria

A vistoria ao imóvel foi realizada em 25 de junho de 2025, conforme agendado por petição juntada aos Autos. Foi acompanhada pelo Sr. Edson, gerente da pizzaria instalada no local.

2.1 – Localização e Zoneamento do imóvel

Pela planta genérica de valores do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 024, quadra 043, sendo os lotes 0007 e 0008. Esta quadra é formada pela Rua Tonelero, Praça Sá Pinto, Rua Capitão Alceu Vieira, Travessa Paschoal Astolpho e Rua Votupoca.

O Zoneamento é o definido como ZM - Zonas Mistas: destinadas à convivência dos usos residenciais e não residenciais, podendo estar em áreas urbanas ZM, ambientais ZMa ou de interesse social urbanas ZMIS e ambientais ZMISa.



O mapa a seguir ilustra o zoneamento e a localização do imóvel.

(Fonte: Geosampa)



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R TONELERO,603

SQL: 024.043.0007-5

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI N° 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

2.2 – Situação e características gerais

Vila Ipojuca é um bairro do distrito da Lapa situado na região oeste da cidade de São Paulo. Devido a explosão demográfica que a Lapa paulistana experimentou desde as instalações das estradas de ferro São Paulo Railway, ou Santos-Jundiaí, e E.F. Sorocabana, a Lapa tornou-se um dos cenários da primeira onda de industrialização da cidade, razão pela qual recebeu migrantes de todas as partes do estado, do país e da Europa, sobretudo da região dos Bálcãs, fugidos das mazelas da Primeira Guerra Mundial (1914-1918). Os primeiros loteamentos na Vila Ipojuca datam do início dos anos 1920, precisamente onde hoje está a rua Húngara. O bairro é composto por um conjunto de colinas e fundos de vale.

Assim como a Vila Anastácio, a Vila Ipojuca teve presença marcante de imigrantes do Leste Europeu - em especial dos húngaros ou "hungareses" (sic)-, como se autodenominavam, o que se pode constatar ainda pelos nomes de logradouros ainda presentes Húngara, Dnieper, Praça Tcheco, Croata, Rumaica; bem como pelos nomes antigos de outros, como: Avenida dos Bálcãs (atual Avenida Ricardo Medina Filho), rua Sérvia (atual Camburiú) e Lituânia (atual Ibiquara).

Pela Norma do IBAPE/SP, a rua pode ser classificada como Zona de comercial de padrão médio.

As vias da região são asfaltadas e dotadas de melhoramentos públicos como: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, luz, telefone, tv à cabo e internet.

2.3 - Documentação

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número de contribuinte 024.043.0007-5 e matriculado com n.º 41.595 no 10.º CRI.

2.4 - Descrição do Imóvel

Trata-se de terreno com uma edificação de três pavimentos que o ocupa na totalidade.



Vista da fachada em esquina do imóvel

Segundo as informações cadastrais, o terreno tem formato irregular, com testada para a praça de 13,40 m, profundidade do lado direito de quem da praça olha o imóvel de 15,70 m, frente para a rua Tonelero de 12,00 m e profundidade do lado esquerdo de 19,50 m, totalizando uma área de 225,00 m².

A área construída cadastrada é de 500,0 m² com idade de 66 anos.

2.5 - Descrição do Imóvel e suas Dependências

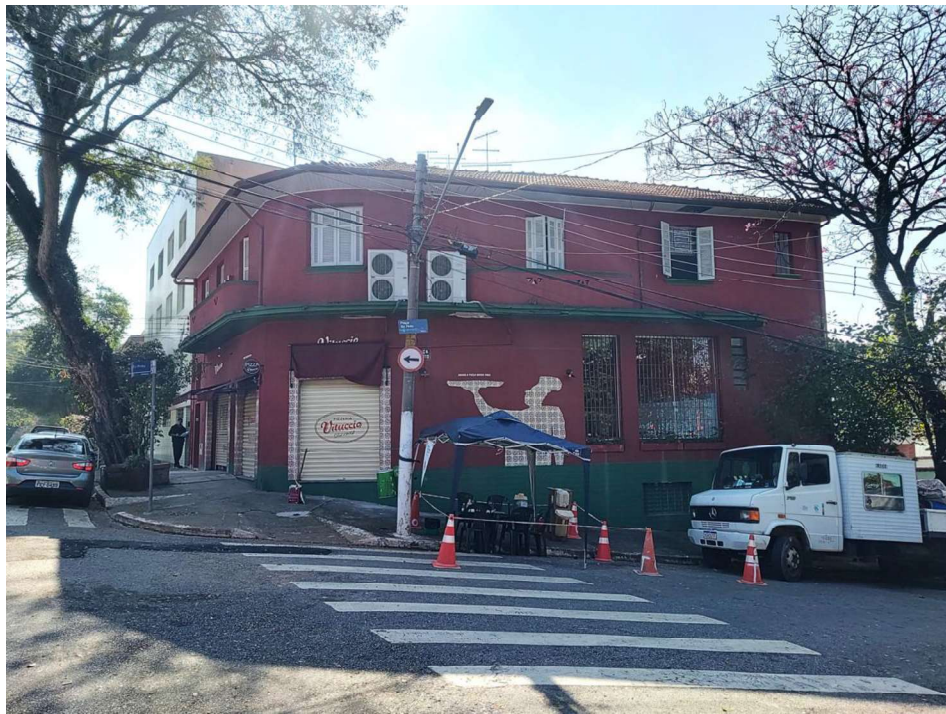
Atualmente o terreno é ocupado por uma edificação de 3 pavimentos.

A edificação aproveitou a declividade do terreno e possui um pavimento inferior (porão) que está abaixo do nível da rua Tonelero mas possui acesso pela Praça Sá Pinto. Atualmente este pavimento é utilizado como depósito e vestiário dos funcionários da pizzeria que ocupa a maior parte do imóvel.

O piso intermediário com acesso direto pela rua Tonelero é ocupado por uma pizzeria, com salão de atendimento, cozinhas, banheiros e escritório.

O piso superior é ocupado por 2 apartamentos residenciais, os quais estavam trancados e não puderam ser vistoriados.

A cobertura do prédio é de telhas de cerâmicas, possivelmente sobre estrutura de madeira.



Frente do imóvel para Praça Sá Pinto



Frente do imóvel para Rua Tonelero

O estado atual de conservação geral é o definido por Heidecke como “Necessitando de reparos simples”.

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.
---	---------------------------------	-------	---

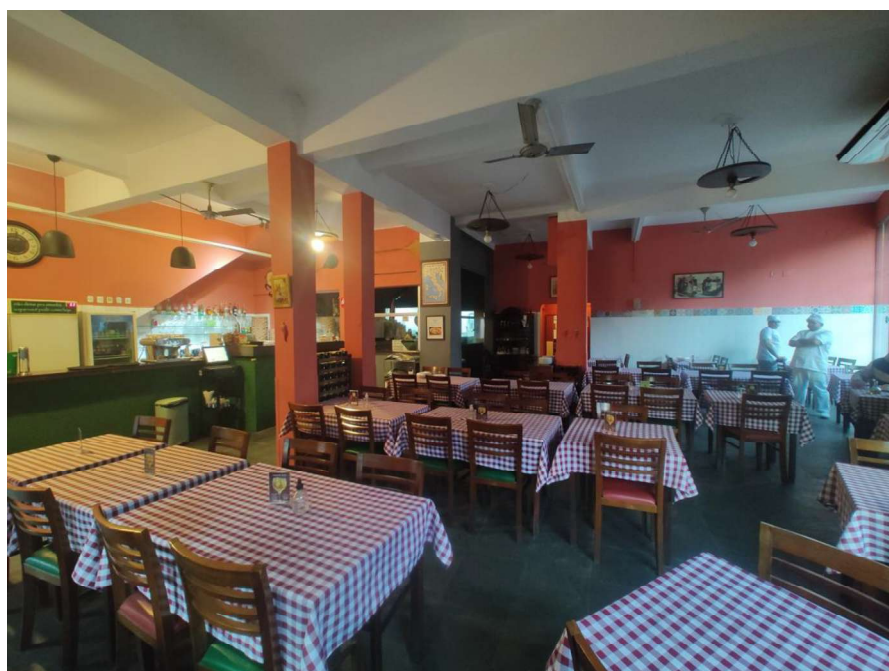
Quanto ao padrão construtivo, segundo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, definimos que o imóvel seja do tipo Residencial – Casa – padrão simples. A vida útil definida em Estudo do IBAPE para edificações do tipo da analisada é de 70 anos.

Definição do Padrão Simples

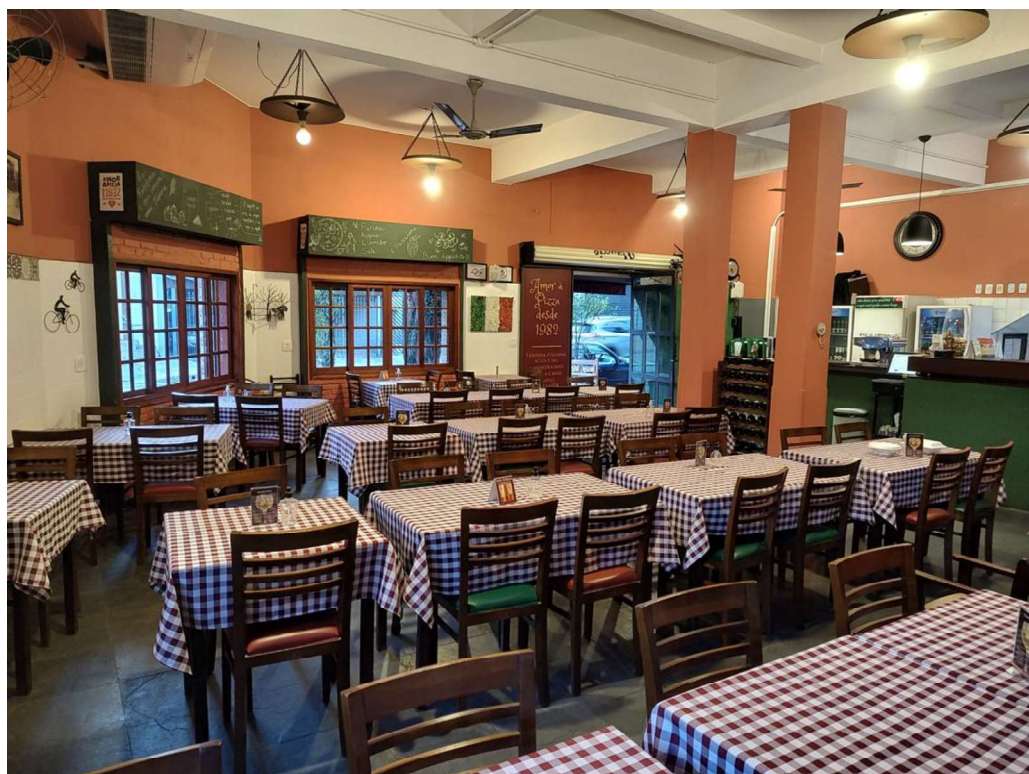
Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Salão de atendimento



Outra vista do salão



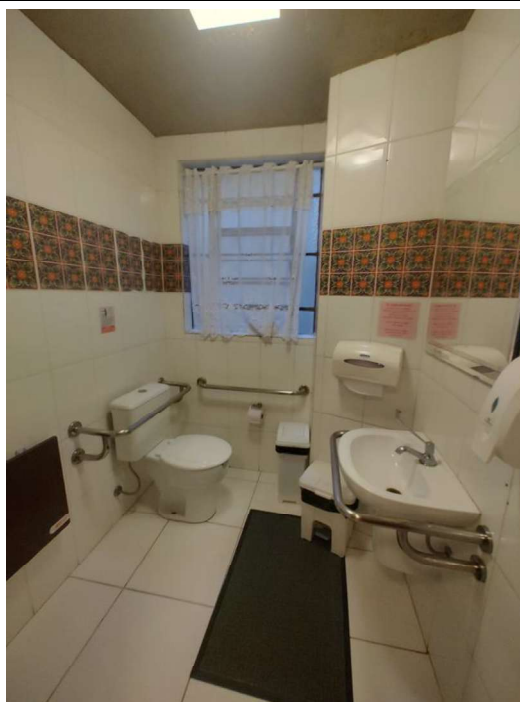
Área de preparo das pizzas



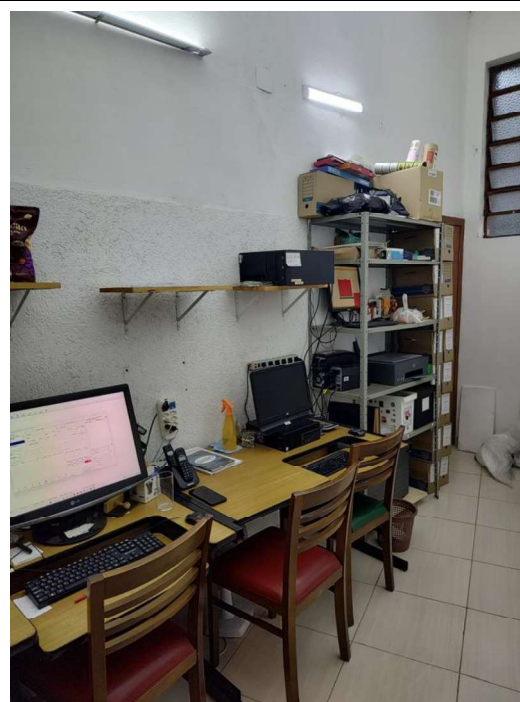
Cozinha



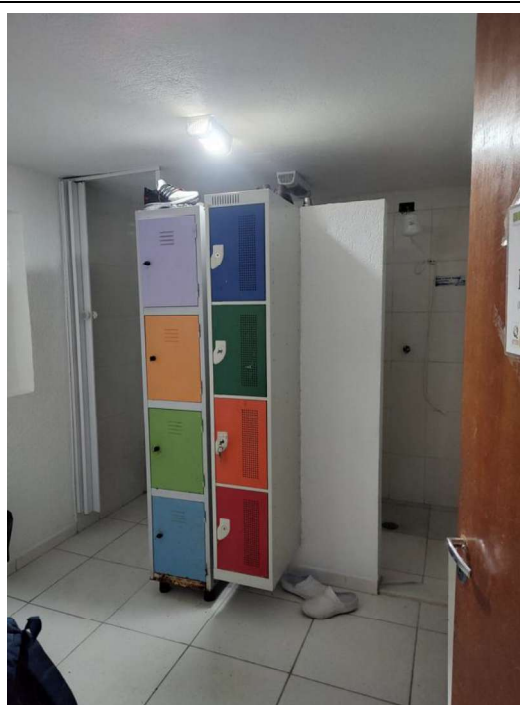
Depósito no porão



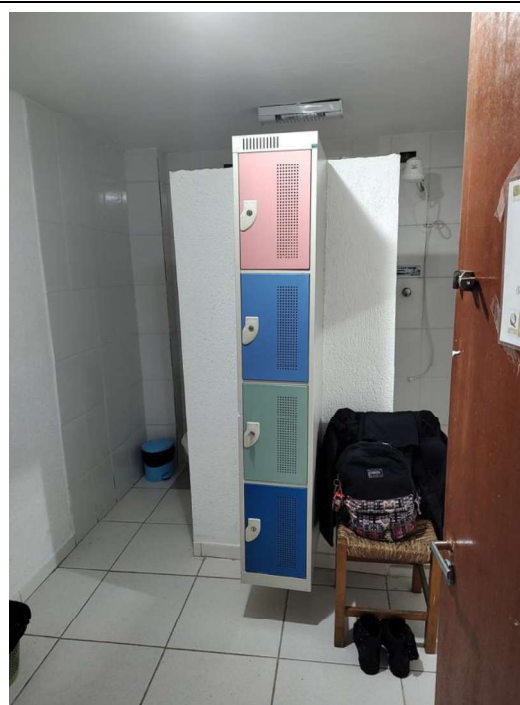
Banheiro com acessibilidade para público



Escritório



Vestiário masculino



Vestiário feminino

3 - Avaliação

3.1 - Análise da pesquisa



Para a determinação do valor de venda, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta, pesquisadas na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no final. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme preconizado em Norma do IBAPE-SP.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na testada, profundidade, localização, frentes múltiplas entre os elementos comparativos e o avaliando.

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

Fator Transposição = (IF do Comparativo / IF do Avaliando)

- A influência da frente é levada em conta através da função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a frente de referência (Fr) para a região, conforme a expressão:

Fator Testada = (Fr / Fp)^f Frente de referência e expoente f conforme definidos na Norma do IBAPE.

- A influência da profundidade é levada em conta através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites (Pmi e Pma) para as zonas, conforme a expressão:

Fator Profundidade = (Pmi / Pe)^p Profundidades máxima e mínima e expoente p conforme definidos na Norma do IBAPE para ($\frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi$),
ou

Fator Profundidade = 1 / [(Pma / Pe) + {[1 - (Pma / Pe)] x (Pma / Pe)^p}] Profundidades máxima e mínima e expoente p conforme definidos na Norma do IBAPE para ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$).

Fator Topografia = 1 / (Ft avaliando / Ft paradigma) Os elementos comparativos e o avaliando foram transpostos para o perfil plano do hipotético paradigma. Os fatores foram considerados conforme as normas:

Fator topografia	
Terreno plano = 1,00	Caído para os fundos até 5% = 0,95
Em aliche até 10% = 0,95	Caído para os fundos de 5% a 10% = 0,90
Em aliche até 20% = 0,90	Caído para os fundos de 10% a 20% = 0,80
Em aliche acima de 20% = 0,85	Caído para os fundos mais de 20% = 0,70

- A influência das frentes múltiplas é considerada com a valorização de 10% conforme norma IBAPE para a 8.ª zona



3.2 – Construções e benfeitorias

Foi utilizado o MÉTODO DO CUSTO, no qual o valor das construções e benfeitorias resulta de orçamento sumário, detalhado ou da composição do custo de construções similares às em avaliação.

Para o orçamento lançaremos mão de valores unitários tabelados por metro quadrado, divulgados pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo), pela Editora PINI e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

Para a determinação da depreciação técnica, adotamos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria determinou o estado de conservação da construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

3.3 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, o mercado de imóveis na região está ativo, porém com bastante imóveis ofertados nas imediações. Estima-se que após exposição em imobiliárias, o imóvel seja negociado em até 10 meses.

3.4 - Valor do Imóvel (VI)

O valor de mercado total do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno e das construções, com a incidência de um fator de ajuste a mercado (FAM), caso necessário. O FAM ajusta o valor do imóvel ao mercado local, considerando-se possíveis interferências de sua localização, compatibilidade de sua arquitetura com o local, funcionalidade, obsolescência, retração ou euforia do setor imobiliário etc.

3.4.1 - Valor do terreno (VT)

O terreno tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área avaliada, considerando-se fatores corretivos.

$$V_T = S \times V_u / [1 + (F_T - 1) + (F_E - 1) + (C_p - 1)]$$



Onde: V_T = Valor do Terreno
 S = Área do Terreno = 225,00 m²
 V_u = Valor Unitário = R\$ 3.301,60 / m²
 F_T = Fator Topografia = 1,111
 F_E = Fator esquina = 0,910
 C_p = Fator profundidade = 1,0914
 O fator testada demonstrou-se heterogeneizante e descartado

$$V_T = 225,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.301,60 / \text{m}^2 / [1 + (1,111 - 1) + (0,91 - 1) + (1,0914 - 1)] =$$

$$\text{R\$ } 667.799,35$$

$$V_T = \text{R\$ } 667.800,00$$

=====

V.8.2 - Valor das construções e benfeitorias (VC)

Edificação	R8-N (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Idade Real (Anos)	Estado da Edificação	Foc	Área (m ²)	Valor da Construção (R\$)
Sobrado	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples	2,154	70,00	66	e	0,255	500,00	567.700,00

Total da construção:

$$V_C = \text{R\$ } 567.700,00$$

=====

V.8.3 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno e do valor das construções, aplicando-se, se necessário, um fator de ajuste a mercado (FAM) para adequar o valor ao mercado pesquisado:

$$(V_T + V_C) \times \text{FAM} = (\text{R\$ } 667.800,00 + \text{R\$ } 567.700,00) 1,0 \approx \text{R\$ } 1.235.500,00$$

No trabalho em pauta o FAM foi calculado com elementos amostrais considerados e seu cálculo encontra-se no Anexo.

Valor do imóvel em junho de 2025

R\$ 1.236.000,00

Um milhão, duzentos trinta e seis mil reais

O imóvel está 20,0% penhorado:

R\$ 247.200,00

Duzentos quarenta e sete mil, duzentos reais



4 - Conclusão

Concluimos que o valor justo do imóvel é de R\$ 1.236.000,00 (um milhão, duzentos trinta e seis mil reais). Já a fração de 20% penhorada tem valor justo de R\$ 247.200,00 (duzentos quarenta e sete mil, duzentos reais).

A avaliação atingiu o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III (amplitude de 17,8% menor que 30%).



PESQUISA DE VALORES E
HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA N°: 001		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 1397		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	589,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	12,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	49,08 m	Topografia:	Caído de 10 até 20%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2428		
Descrição Sumária: Galpão Comercial			
Área Construída Total:	210,00 m²	Estado de Conservação:	Sem valor
Idade Aparente:	44 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão proletário
Preço Informado do Imóvel:	2.120.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	5524-6868	Fonte de Informação:	Baluarte Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Água potável	Esgoto	Telefone
Luz pública	Gás encanado	Coleta de Lixo	Guias e sarjetas
FOTOGRAFIAS:			

AMOSTRA N°: 002		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 1091		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	353,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	17,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	20,76 m	Topografia:	Active até 10%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2482		
Descrição Sumária: Loja			
Área Construída Total:	246,00 m²	Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	61 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	1.500.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	5056-9191	Fonte de Informação:	Lopes Prime - Moema
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			



AMOSTRA Nº: 003		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 577		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	306,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	9,20 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	33,26 m	Topografia:	Caído de 5 até 10%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2459		
Descrição Sumária: Sobrado com 7 Quartos e 5 banheiros			
Área Construída Total:	415,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	46 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio
Preço Informado do Imóvel:	3.000.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	3641-3966	Fonte de Informação:	Luciana Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 004		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 46		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	144,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,80 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	24,83 m	Topografia:	Active até 10%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2329		
Descrição Sumária: Casa Comercial			
Área Construída Total:	79,00 m²	Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	45 anos	Tipo de Construção:	Galpão - simples - máx
Preço Informado do Imóvel:	850.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	97132-7700	Fonte de Informação:	Dantas Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA Nº: 005		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 1015		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	141,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,10 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	27,65 m	Topografia:	Caído até 5%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2312		
Descrição Sumária: Casa Comercial			
Área Construída Total:	141,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	47 anos	Tipo de Construção:	Galpão - simples - máx
Preço Informado do Imóvel:	650.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	99242-4018	Fonte de Informação:	Proprietário
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 006		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 1459		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	210,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	6,05 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	34,71 m	Topografia:	Caído de 10 até 20%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2428		
Descrição Sumária: Sobrado com 3 quartos, 3 banheiros, 1 vaga de garagem coberta, Área de serviço			
Área Construída Total:	120,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	55 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	850.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	91414-0313	Fonte de Informação:	Fernando - Climaax
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA Nº: 007		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 868		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	156,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	6,50 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	24,00 m	Topografia:	Caído até 5%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2339		
Descrição Sumária: Sobrado com 2 quartos e 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço			
Área Construída Total:	170,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	10 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio
Preço Informado do Imóvel:	1.050.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:		Fonte de Informação:	Prefeitura
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 008		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 1177 e 1179		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	240,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	7,05 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	34,04 m	Topografia:	Caído até 5%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2428		
Descrição Sumária: Sobrado com 3 dormitórios e 3 banheiros			
Área Construída Total:	200,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	55 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	1.499.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:		Fonte de Informação:	B&G Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA Nº: 009		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 1385		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	244,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	6,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	40,67 m	Topografia:	Caído de 10 até 20%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2428		
Descrição Sumária: Casa 1: 2 dorm, Sala, Coz, 2 ban, Lav. Casa 2: 2 dorm, 2 ban, Sala, Coz, Lav. 2 vagas			
Área Construída Total:	300,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	58 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	1.200.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:	3024-2630	Fonte de Informação:	M2G Consult. Imob
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Gulas e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 010		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Tonelero, 618		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	240,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	9,20 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	26,09 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2.339,00		
Descrição Sumária: Loja no térreo e apartamento no piso superior			
Área Construída Total:	210,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	51 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples min
Preço Informado do Imóvel:	800.000,00 R\$	Data Base:	junho-25
Telefone:		Fonte de Informação:	Prefeitura
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Gulas e sarjetas	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			



Homogeneização dos valores													Saneamento da amostra																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Elemento	Valor	Área Jo Terreno (m²)	Fator Fonte	Fator Transposição - Fi		Fator Topografia - Fi		Fator Fronteiras Múltiplas - Fe		Coeficiente de Testada - Cf			Coeficiente de Profundidade - Cp			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Saneamento Módulo n.º 1	Saneamento Módulo n.º 2	Módulo	Fator final resultante																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
				Índice Local	1 / Fi	V1 Variação (R\$/m²)	V1 (R\$/m²)	Índice de Topogr.	1 / Fi	V2 Variação (R\$/m²)	V2 (R\$/m²)	Fator Esquina	1 / Fe	V3 Variação (R\$/m²)	V3 (R\$/m²)						F1 / Cf	V4 Variação (R\$/m²)	V4 (R\$/m²)	Pe	1 / Cp	V5 Variação (R\$/m²)	V5 (R\$/m²)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
*aradiação				2.459,00		1,00		1,00					10,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

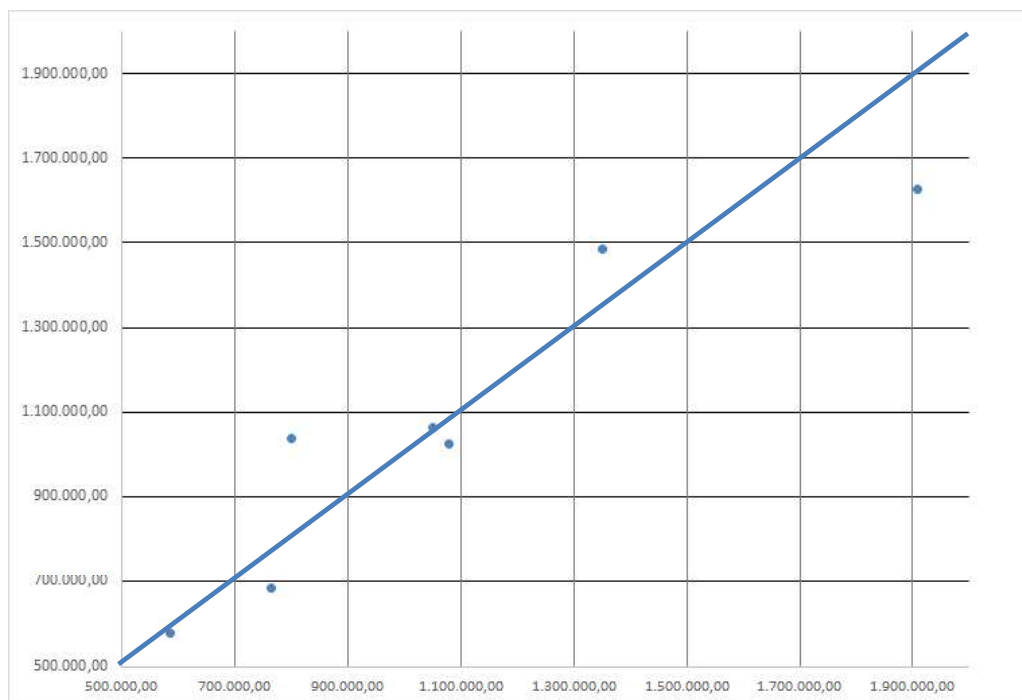


Cálculo dos Valores das Construções														
Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
1	2.067,04	Residencial - casa - padrão proletário	0,734	70,00	20%	44	62,9%	i	100,00%	0,488	-	0,2000	210,00	63.700,00
2	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples	1,497	70,00	20%	61	87,1%	c	2,52%	0,185	0,180	0,3443	246,00	262.100,00
3	2.067,04	Residencial - casa - padrão médio	2,154	70,00	20%	46	65,7%	e	18,10%	0,456	0,373	0,4988	415,00	921.700,00
4	2.067,04	Galpão - simples - máx	1,268	70,00	20%	45	64,3%	c	2,52%	0,472	0,460	0,5681	79,00	117.600,00
5	2.067,04	Galpão - simples - máx	1,268	70,00	20%	47	67,1%	f	33,20%	0,439	0,293	0,4346	141,00	160.600,00
6	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples	1,497	70,00	20%	55	78,6%	f	33,20%	0,298	0,199	0,3593	120,00	133.400,00
7	2.067,04	Residencial - casa - padrão médio	2,154	70,00	20%	10	14,3%	e	18,10%	0,918	0,752	0,8015	170,00	606.700,00
8	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples max	1,743	70,00	20%	55	78,6%	e	18,10%	0,298	0,244	0,3952	200,00	284.800,00
9	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples max	1,743	70,00	20%	58	82,9%	e	18,10%	0,242	0,198	0,3586	300,00	387.600,00
10	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples min	1,251	70,00	20%	51	72,9%	f	33,20%	0,370	0,247	0,3977	210,00	216.000,00
Edificação	R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção (R\$)
Sobrado	2.067,04	Residencial - casa - padrão simples	2,154	70,00	20%	66	94,3%	e	18,10%	0,08	0,069	0,255	500,00	567.700,00



Poder de Predição do Modelo e FAM

Item	Observado	Calculado	Diferença
1	1.908.000,00	1.625.953,60	1,17
2	1.350.000,00	1.484.576,58	0,91
3			
4			
5	585.000,00	577.658,58	1,01
6	765.000,00	682.461,27	1,12
7	1.050.000,00	1.064.703,07	0,99
8			
9	1.080.000,00	1.025.625,08	1,05
10	800.000,00	1.040.281,37	0,77
FC =			1,00



**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3.ª VARA CÍVEL,
FORO REGIONAL IV LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo n.º 1005876-14.2017.8.26.0004

Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Banco Santander (Brasil) S/A

Executado: Panificadora Angola Ltda e outros

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, engenheiro, perito judicial mui honrosamente nomeado nos autos em referência, vem respeitosamente à Vossa presença para entregar o Formulário MLE possibilitando o recebimento dos honorários periciais pelo trabalho realizado.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 21 de julho de 2025


Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
CREA-SP 0685084457

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo (*padrão CNJ*): **1005876-14.2017.8.26.0004**

Nome do Credor (Beneficiário): **RODOLFO CESAR MATO AMORIM**

CNPJ do Credor (Beneficiário): **CPF N.º 106.720.868-24**

Forma de recebimento:

- () I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];
() II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Isento de tarifa];
(X) IV – Pix [valores até R\$ 50.000,00 – isento de tarifa]

*Para a opção “IV-Pix” , será necessário informar os seguintes dados:

Titular da conta de destino: **RODOLFO CESAR MATO AMORIM.**

- () Parte
() Advogado – OAB/____ n°____ - Procuração nas fls. ____
() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro PERITO nomeado às fls. 854

*Para a opção “IV –Pix”, será necessário informar a chave Pix (CPF ou CNPJ):

CNPJ 106.720.868-24

Nome do titular da conta destino: **RODOLFO CESAR MATO AMORIM**

Tipo de Resgate: () Parcial

(x) Total

Nº da página do processo em que consta o comprovante do depósito: **fls. 875**

Valor nominal do depósito: **R\$ 23.000,00**

Observações: