

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL III - JABAQUARA.**

Processo nº: 0002488-50.2022.8.26.0003

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto,
perito nomeado nos autos da ação de

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

que

ALBERTINO XAVIER DOS SANTOS

move contra

**CASA DE REPOUSO LEONOR SARDINHA DE BRITO
LTDA. e Outros,**

tendo em vista a r. decisão de fl. 587 dos autos vem,
mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar os
seguintes

ESCLARECIMENTOS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente do Cumprimento de Sentença da **AÇÃO INDENIZATÓRIA** que **ALBERTINO XAVIER DOS SANTOS**, propôs contra **CASA DE REPOUSO LEONOR SARDINHA DE BRITO LTDA e outros**, visando à quitação de débitos decorrentes de termo de contrato de compra e venda pactuado entre as partes.

À fl. 380 dos autos encontra-se a r. decisão com a nomeação deste signatário para atuar como perito judicial com a incumbência de avaliar os imóveis localizados na Rua Raimundo Lúlio nºs 551 e 565 – Jardim São Nicolau – São Paulo/SP, sob matrículas nº 65.578 e nº 171.748 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, descritas nas fls. 255/263 e 264/269 dos autos, respectivamente.

À fl. 451 dos autos encontra-se a r. decisão com a determinação para o perito dar início aos trabalhos.

Às fls. 459-563 dos autos encontram-se encartados os laudos de avaliação, de autoria deste signatário, correspondentes aos 2 (dois) imóveis acima referidos

Às fls. 574-579 dos autos encontra-se a manifestação dos requeridos, através de sua patrona, discordando dos valores avaliatórios alcançados nos laudos periciais.

Em atendimento à decisão de fl. 587 dos autos seguem os esclarecimentos acerca da impugnação ao laudo pericial.

2. DA MANIFESTAÇÃO DISCORDANTE DOS REQUERIDOS

Os Requeridos, através de sua advogada, apresentaram Manifestação Discordante. Para os pontos de discordância relativos ao valor dos imóveis apontados no laudo pericial, itemizados a seguir, este signatário apresentará seus esclarecimentos.

Item 1. Do Valor de Mercado - “R\$ 6.185,00/m²”

A Manifestação principiou por identificar uma “DISCREPÂNCIA ABISSAL NO VALOR DE MERCADO (TERRENO)”, (sic), apontando:

“Enquanto o Ilustre Perito fixou o valor unitário do terreno em patamares próximos a R\$ 1.549,00/m², a realidade comercial é drasticamente superior. Conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado por especialista em transações imobiliárias da região (documento que ora se acosta/menciona), o valor do metro quadrado para imóveis com estas características no local giral em torno de R\$ 6.185,00 (seis mil, cento e oitenta e cinco reais).

“A avaliação judicial, portanto, representa menos de 25% do valor real de mercado.”

ESCLARECIMENTOS

Enquanto o valor **R\$ 1.549,00/m²** se refere unicamente ao **valor por metro quadrado de terreno**, valor este obtido em pesquisa de mercado elaborada conforme normas técnicas da Engenharia de Avaliação, o valor apresentado de **R\$ 6.185,00**, se refere ao **valor por metro quadrado da totalidade do imóvel, ou seja, obtido englobando terreno e edificação**, como se verifica a estimativa de valor constante do “Auto de Avaliação” à fl. 581 dos autos que, além do mais, não traz nenhuma menção de qual seja a origem do referido valor.

Portanto, tal comparação se mostra absolutamente descabida, visto que os referidos valores não são comparáveis entre si, o primeiro engloba apenas o

valor do metro quadrado do terreno, enquanto o segundo engloba o valor do metro quadrado da construção acrescida do valor do terreno agregado a ela.

Item 2. Do Descarte “Injustificado” de Amostras Superiores

Neste item a advogada dos Requeridos assim se manifestou:

“A subavaliação torna-se evidente quando o próprio perito descarta o Elemento Comparativo nº 5 (R\$ 2.622,45/m²) sob a alegação de ser “discrepante”. Ocorre que este elemento era o único que começava a se aproximar da realidade de mercado (R\$ 6.185,45/m²). Ao expurgar as amostras de maior valor e manter apenas as de baixo valor, o laudo fabricou uma média artificialmente baixa que não reflete a liquidez do bem.”

ESCLARECIMENTOS

Neste item, a signatária da manifestação, mantendo seu entendimento equivocado de comparar valor unitário de terreno com valor unitário do imóvel e demonstrando desconhecer os preceitos normativos de avaliação, entendeu que a exclusão do Elemento Comparativo nº 5 da amostra teria visado “fabricar” artificialmente uma média baixa.

A título de melhor esclarecer, a consideração sobre a discrepância ou pertinência de um elemento comparativo à amostra não é discricionária. A discrepância do Elemento de nº 5, não foi arbitrada, mas, sim, constatada, uma vez que seu valor extrapolou o limite normativo de 30% acima do valor médio, o que, consequentemente, determinou sua exclusão do cálculo da média para atender o preceito normativo abaixo reproduzido (subitem 7 do item 10.6 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011):

“b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio.”

Obs.: vide reprodução parcial da norma técnica a seguir.

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:
- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
 - b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
 - c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
 - d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
 - e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
 - f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de $\pm 30\%$ em torno da última média;
 - g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Item 3. Do “**Erro**” na Avaliação das Benfeitorias

Neste item a advogada dos Requeridos em síntese assim se manifestou:

“Há um erro metodológico grave na avaliação das construções, estando os dois imóveis avaliados como “Casa Médio”, sendo que o imóvel 551 trata-se de uma estrutura adaptada às normas da ANVISA (RDC 50) e Acessibilidade (NBR 9050), com pisos especiais, portas alargadas, rampas e instalações sanitárias complexas, e que ao analisar a avaliação final, constata-se uma aberração econômica: O Imóvel 551 (Sasa de Repouso), apesar de possuir infraestrutura de saúde de alta complexidade, restou avaliado em R\$ 3.697,00/m², enquanto o Imóvel 565 (Misto/Simples) foi avaliado em R\$3.854,00/m². Ou seja, o Sr. Perito concluiu que o metro quadrado de um Hospital/Clínica vale menos que o metro quadrado de um sobrado residencial vizinho.”

ESCLARECIMENTOS

Primeiramente, cabe esclarecer que não houve nenhum erro metodológico na avaliação das edificações em questão.

Tanto arquitetônica quanto estruturalmente, como no que diz respeito aos acabamentos, as duas edificações são assemelhadas, portanto, nenhum estranhamento em classificá-las pelo mesmo padrão (“Casa Médio”).

Não procedem as afirmações de que o imóvel de nº 551, por ser utilizado como uma casa de repouso regulamentada, apresentaria instalações de saúde de *alta complexidade*. As adaptações constatadas por ocasião da vistoria pericial à edificação não são tão expressivas, como se pode verificar nas fotos que se encontram no laudo pericial, a ponto de alterarem efetivamente o valor da mesma.

De fato, foi utilizado o mesmo valor unitário de construção para avaliar ambas as edificações, a diferença entre os valores resultantes entre os dois se deve especialmente à proporção de terraço coberto que existe sobre cada um dos dois imóveis. Cumpre salientar que, como foi explicitado no laudo de avaliação, para efeito de avaliação do último pavimento de cada imóvel foi aplicado um percentual da construção principal correspondente a 40% do valor do padrão construtivo da edificação, tendo em vista que tal pavimento tem valor construtivo inferior ao do pavimento regular das referidas edificações. Afinal, se trata de um terraço com cobertura simples, sem forro, sem paredes de fechamento em sua maior parte e com pé direito inferior aos dos pavimentos regulares, entre outros aspectos inferiores aos pavimentos regulares.

Para finalizar, ainda cumpre esclarecer que os unitários mencionados neste item pela acólita da ré, além de equivocados, se referem apenas ao valor da construção e não do imóvel como um todo, que englobaria também o valor unitário relativo ao terreno.

Item 4. Do Estado de Conservação e Depreciação

Neste item a advogada dos Requeridos em síntese assim se manifestou:

“O perito classificou os imóveis como “D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, contudo o Imóvel 551 opera com licença ativa como Casa de Repouso, o que exige aprovação rigorosa da Vigilância Sanitária, implicando tal classificação em contradição com a documentação legal de funcionamento da empresa”

ESCLARECIMENTOS

Cabe esclarecer que o parâmetro normativo “Estado de Conservação” é inerente à construção em si, não podendo ser confundido com o uso que se dá à edificação.

Ainda, conforme consta do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS UNIDADES ISOLADAS/2019 - IBAPE”, referência para avaliação de edificações isoladas, como é o caso desta em questão: *“o estado de conservação de uma construção deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação”*, sendo que o este deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 do estudo citado, reproduzido parcialmente abaixo:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
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.

Entretanto, reavaliando as condições da edificação do imóvel de nº 551, segundo o Quadro 1 retro e com base na observação *in loco*, por ocasião da vistoria, cujas fotos foram encartadas no registro fotográfico do laudo pericial, o perito signatário reavalia agora, como ref. “C – Regular”, o estado de conservação da edificação, anteriormente classificada como ref. “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”.

Assim, o perito signatário, no Laudo de Avaliação nº 2, anexado a seguir, ANEXO II destes esclarecimentos, retifica o valor avaliatório do

imóvel de nº 551, relativo à Matrícula nº 171.748 do 12º O.R.I.

3. QUESITOS SUPLEMENTARES DOS REQUERIDOS

3.1. *O perito tem ciência de que especialistas locais avaliam o metro quadrado na região em R\$ 6.185,00? Considerando este dado de mercado real, como o Sr. Perito justifica um laudo que avalia o terreno em aproximadamente R\$ 1.500,00/m², ou seja, quatro vezes menos que o valor de transação praticado?*

Resposta: O perito se reporta aos esclarecimentos referentes ao item 1.

3.2. *Considerando o valor de mercado de R\$ 6.185,00/m², o Sr. Perito poderia recalcular a média do terreno reincluindo a amostra nº 5 (R\$ 2.622,45/m²) que foi descartada, visto que ela está muito mais próxima da realidade do que as amostras de baixo valor utilizadas?*

Resposta: O perito se reporta aos esclarecimentos referentes ao item 2.

3.3. *Por que foi utilizado o CUB de “residência unifamiliar” para avaliar o Imóvel 551, desconsiderando que a construção de uma Casa de Repouso/Clínica possui custo técnico muito superior (instalações especiais, acessibilidade, normas sanitárias)? O valor das benfeitorias não deveria ser majorado para refletir essa tipologia comercial/saúde?*

Resposta: O perito se reporta aos esclarecimentos referentes ao item 3.

3.4. *O Sr. Perito confirma que os pavimentos superiores do Imóvel 565 possuem características inequívocas de moradia familiar? Existe separação física e legal (matrícula autônoma) que permita vender apenas o escritório do térreo sem invadir a residência superior?*

Resposta: Na vistoria efetuada, o perito signatário constatou, como consta do relatório fotográfico constante do laudo pericial, primeiramente que os pavimentos superiores do Imóvel de nº 565 possuem características de

moradia, e ainda, que não existe separação física, com entradas independentes por exemplo, entre o escritório no térreo e as moradias nos pavimentos superiores, sendo que o imóvel de nº 565 possui uma matrícula única (Matrícula nº 65.578 do 12º CRI), englobando todas as suas dependências, impedindo portanto a comercialização de apenas uma parte do imóvel, que é o caso do escritório no pavimento térreo.

4. CONCLUSÃO

Desta forma, dada a reavaliação do estado de conservação da edificação do imóvel de nº 551 (Matrícula nº 171.748) conforme esclarecimento no item 4 do tópico 2 destes esclarecimentos, seguem anexados novamente os laudos de avaliação dos imóveis nº 656 e nº 551, sendo este último com seu valor retificado, enquanto o primeiro vai ratificando o valor encontrado anteriormente.

Assim, tendo vistoriado os imóveis submetidos à penhora na presente lide, cujas matrículas seguem abaixo:

- **Matrícula 65.578 do 12º CRI de São Paulo Capital;**
- **Matrícula 171.748 do 12º CRI de São Paulo Capital;**

e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-los, o perito signatário vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para reapresentar os correspondentes 2 (dois) LAUDOS DE AVALIAÇÃO identificados como Laudo de Avaliação Nº 1 e Nº 2, (ANEXO I e ANEXO II respectivamente), os quais trazem devidamente fundamentados os valores que se encontram transcritos no quadro a seguir posto:

LAUDO Nº	IMÓVEL	MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS	Contribuinte	ENDEREÇO	VALOR
1	Um terreno contendo uma edificação com 3(três) pavimentos e um terraço coberto	65.578	12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	142.006.0032-2	Rua Raimundo Lúlio, 565 - (LT 32 QD 9) - Jardim São Nicolau - Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP.	R\$ 1.852.000,00
2	Um terreno contendo uma edificação com 3(três) pavimentos e um terraço coberto	171.748	12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	142.006.0031-4	Rua Raimundo Lúlio, 551 - (LT 31 QD 9) - Jardim São Nicolau - Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP.	R\$ 2.956.000,00

5. ENCERRAMENTO

Vão os presentes esclarecimentos digitados em 10 (dez) folhas assinadas digitalmente.

Acompanham os anexos:

ANEXO I: Laudo de Avaliação Nº 1

Imóvel registrado sob a Matrícula nº 65.578 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;

Localizado na Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo-SP.

ANEXO II: Laudo de Avaliação Nº 2

Imóvel registrado sob a Matrícula nº 171.748 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;

Localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo-SP.

São Paulo, 22 de junho de 2.026.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
Arquiteto - cau nº A4253-6

Processo nº 0002488-50.2022.8.26.0003

ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 1

IMÓVEL: Matrícula nº 65.578 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo-SP. - Contribuinte: 142.006.0032-2

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente do Cumprimento de Sentença da **AÇÃO INDENIZATÓRIA** que **ALBERTINO XAVIER DOS SANTOS**, propôs em face de **CASA DE REPOUSO LEONOR SARDINHA DE BRITO LTDA e outros**, visando à quitação de débitos decorrentes de termo de contrato de compra e venda pactuado entre as partes.

À fl. 380 dos autos encontra-se a r. decisão com a nomeação deste signatário para atuar como perito judicial com a incumbência de avaliar os imóveis localizados na Rua Raimundo Lúlio nºs 551 e 565 – Jardim São Nicolau – São Paulo/SP, sob matrículas nº 65.578 e nº 171.748 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, descritas nas fls. 255/263 e 264/269 dos autos, respectivamente.

À fl. 451 dos autos encontra-se a r. decisão com a determinação para o perito dar início aos trabalhos.

2. OBJETIVO

O presente laudo (**Laudo de Avaliação Nº 1**) visa avaliar o imóvel sob matrícula nº 65.578 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, localizado na Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo-SP

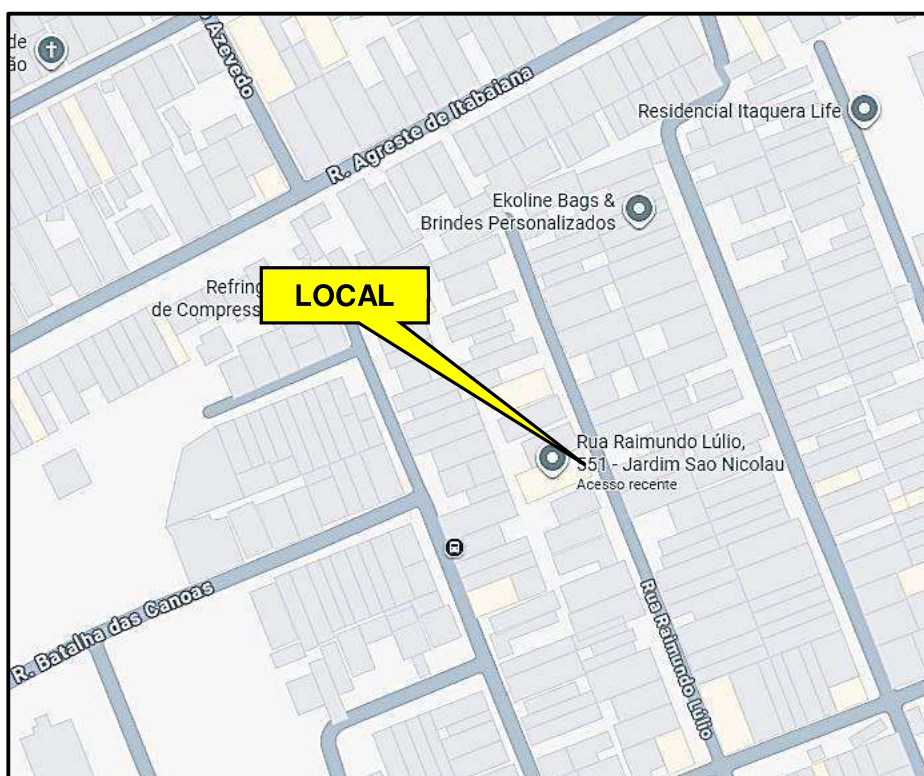
3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto do presente foi realizada no dia **09-10-2025**, ocasião em que o signatário, além de efetuar as observações e coletar os dados do imóvel e de seu entorno, como sói proceder, tirou várias fotografias, apresentadas em item próprio a seguir,

comprobatórias de tal vistoria e que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, possibilitando assim sua adequada avaliação.

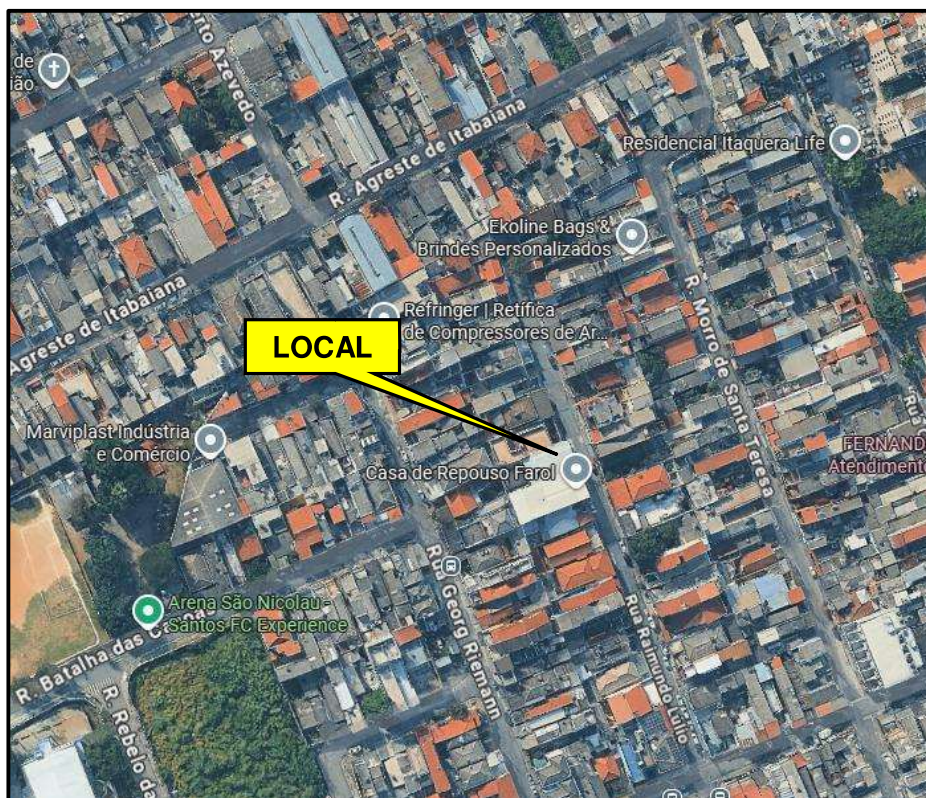
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E ZONEAMENTO

Trata-se do lote de terreno sob o nº 32 da Quadra 09 do loteamento denominado Jardim São Nicolau, localizado na Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP, conforme mapa de localização e vista aérea a seguir:



Fonte: Google Maps

LOCAL: Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau –
Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP



Fonte: Google Maps

LOCAL: Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau –
Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP

A região circunvizinha caracteriza-se pelo uso misto: residencial, de padrão médio e comercial, com presença de estabelecimentos de uso institucional.

A quadra na qual se localiza o imóvel é completada pelas vias: Rua José Ferreira de Andrade e Rua Georg Riemann todas, juntamente com a própria Rua Raimundo Lúlio, possuem os melhoramentos públicos essenciais, sendo que tanto a última como a segunda, são vias interrompidas (sem saída) em uma de suas extremidades.

Perante o Município de São Paulo o imóvel é lançado através do nº de cadastro **142.006.0032-2**, onde consta a área de terreno de 260,00 m², conforme atesta a **Certidão** emitida via web pela da Secretaria de Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo, reproduzida a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 142.006.0032-2			
Local do Imóvel: R RAIMUNDO LULIO, 565 - LT 32 QD 9 CEP 03685-030 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R RAIMUNDO LULIO, 565 - LT 32 QD 9 CEP 03685-030			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	260	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	260		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	311	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	155	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1989		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	910,00		
- da construção:	1.590,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	236.600,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	306.584,00		
Base de cálculo do IPTU:	543.184,00		
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 05/01/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo, com cópia parcial abaixo, em conformidade à Lei nº 16.402/2016 e suas modificações, em especial a Lei nº 18.177/24, que disciplinam o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o local é gravado como ZM – Zona Mista – que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.



LOCAL: Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP

Segue, no excerto abaixo, reprodução parcial do Quadro 3 da referida lei, onde vão descritos os principais parâmetros de ocupação relativos ao zoneamento em questão:

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016												
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
LIFICAÇÃO		NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	

Quadro 3 (parcial) da Lei nº 16.402/2016

3.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

O registro fotográfico, comprobatório da vistoria, que ilustra e dá boa noção das características do imóvel em questão e do seu logradouro, vai apresentado a seguir:



Foto nº 1 - Vista frontal do imóvel sob matrícula nº 65.578 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista – São Paulo-SP., objeto da presente vistoria.



Foto nº 2. Vista do número oficial do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista – São Paulo-SP.

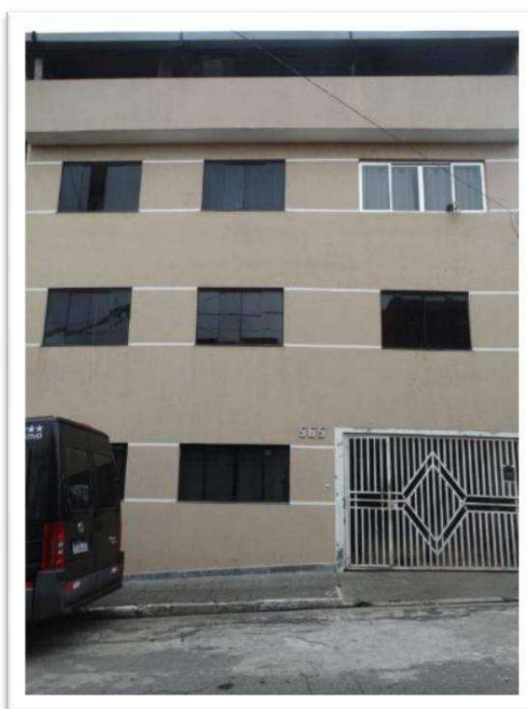


Foto nº 3. Outra vista frontal do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista – São Paulo-SP.



Foto nº 4. Vista parcial interna do pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria - Escritório.

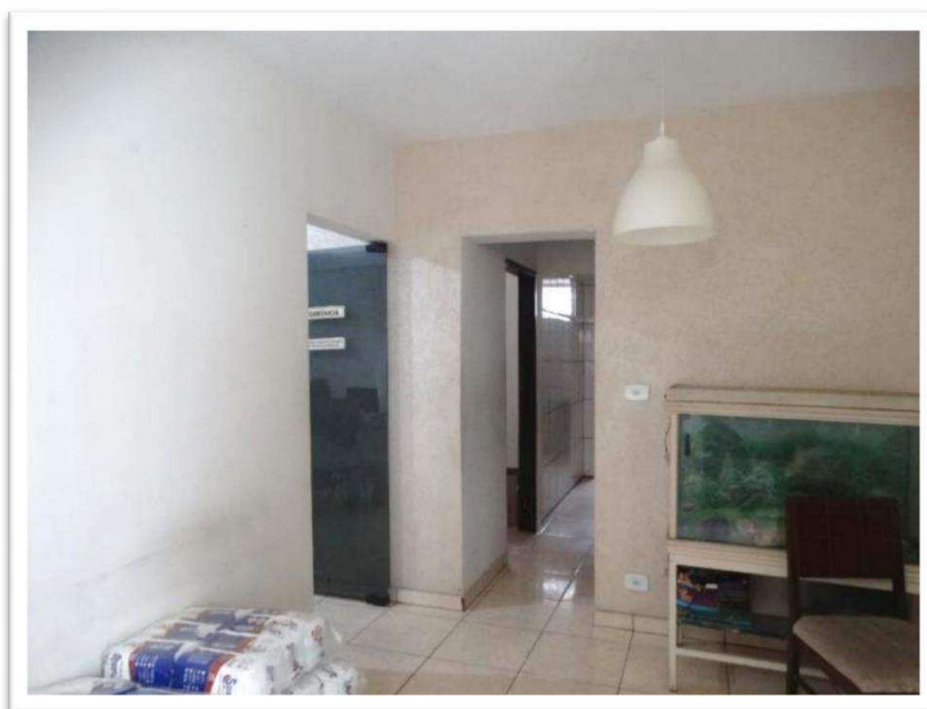


Foto nº 5. Vista parcial interna do pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria - Escritório.

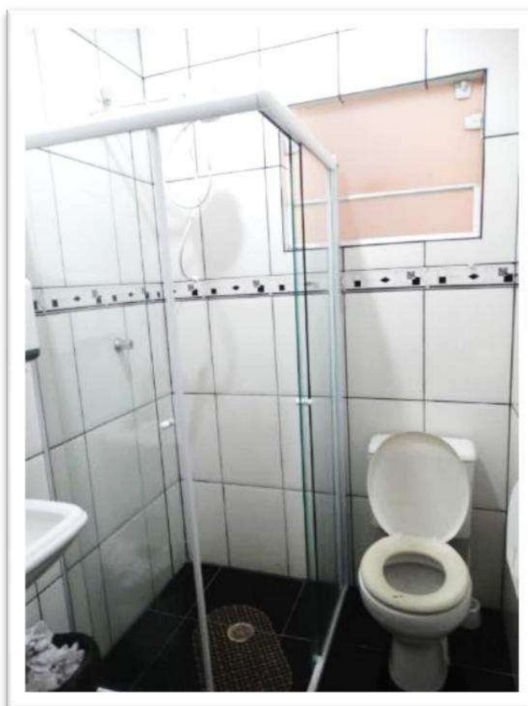


Foto nº 6. Vista parcial interna do pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Banheiro do Escritório.

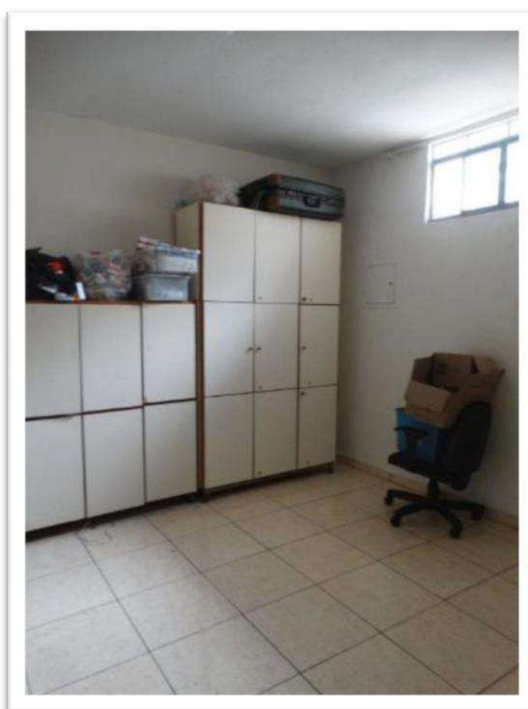


Foto nº 7. Vista parcial interna do pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Escritório.



Foto nº 8. Vista parcial interna do pavimento térreo do imóvel objeto da vistoria – Cozinha do Escritório.



Foto nº 9. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria - Garagem.

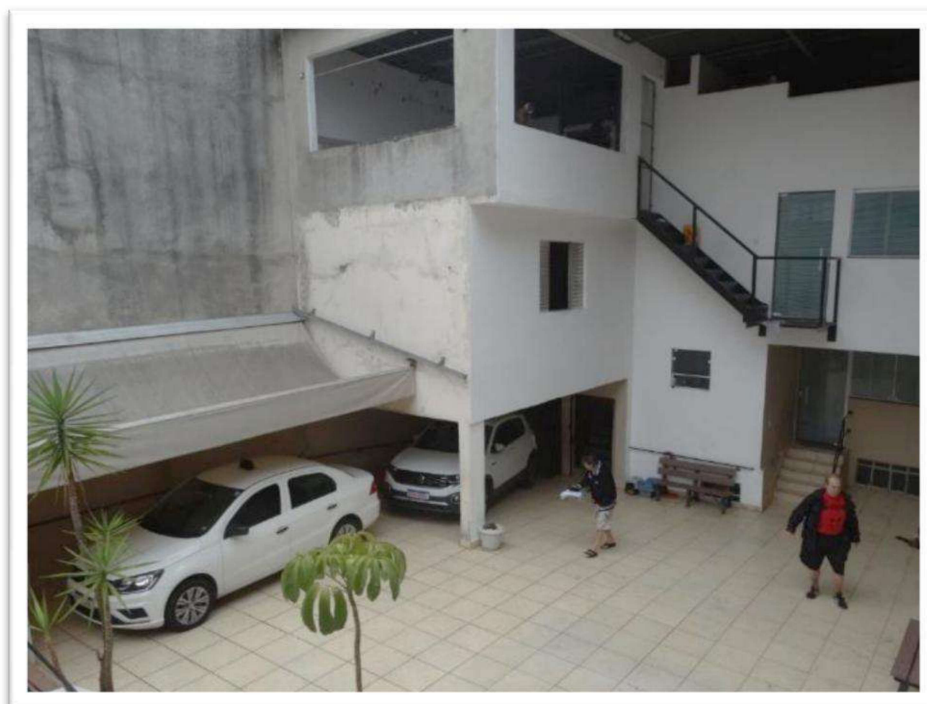


Foto nº 10. Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Pátio aos fundos do imóvel.

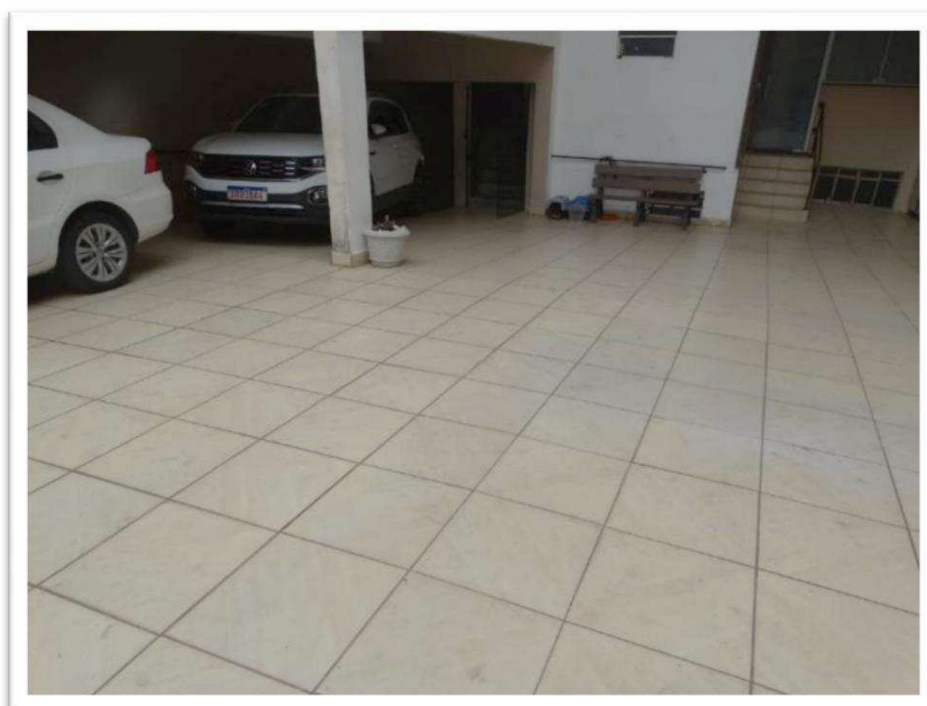


Foto nº 11. Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Detalhe do piso do pátio aos fundos do imóvel.



Foto nº 12. Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Rampa de acesso ao imóvel sob matrícula 171.748 (Casa de Repouso) à esquerda da imagem.



Foto nº 13. Vista do pátio entre os imóveis sob matrículas nº 65.578 (à esquerda) e matrícula nº 171.748 (casa de repouso) à direita da imagem.

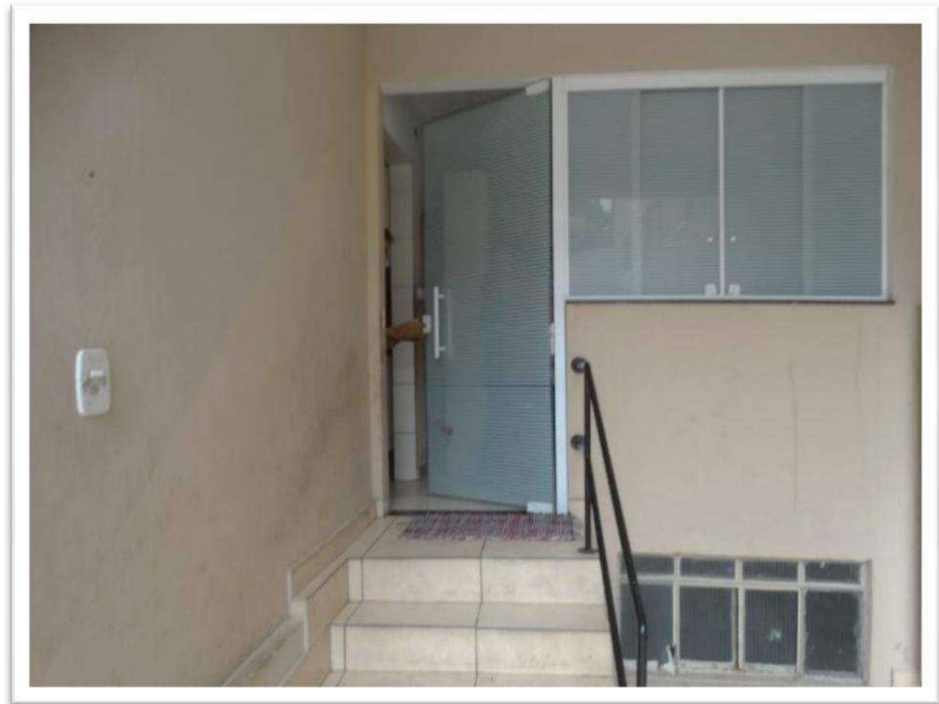


Foto nº 14. Vista parcial do imóvel objeto da vistoria – Porta de acesso à residência do 1º pavimento.



Foto nº 15. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.

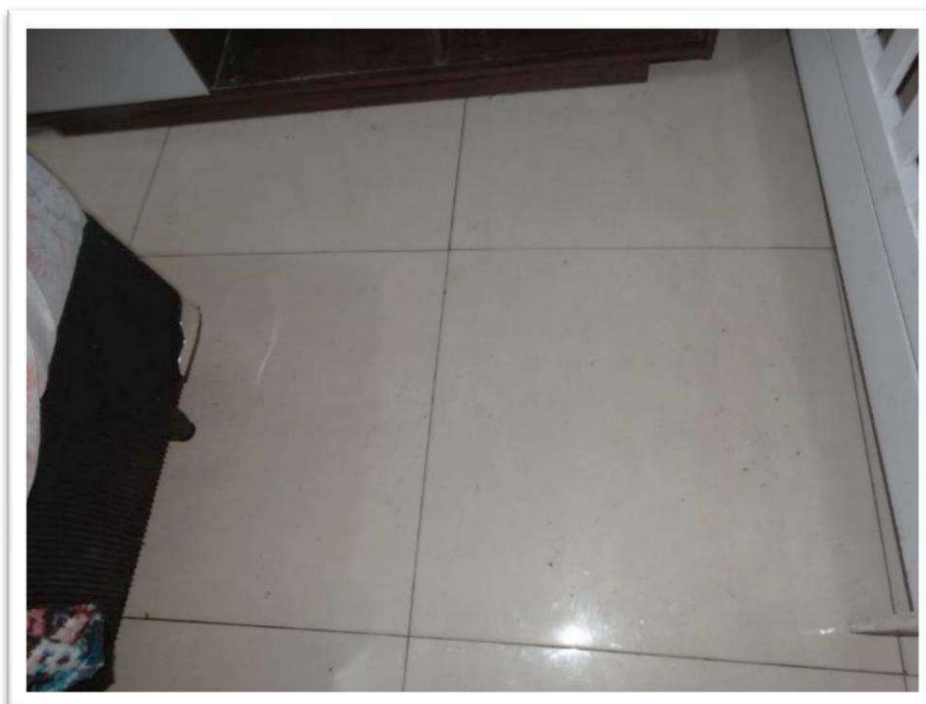


Foto nº 16. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.

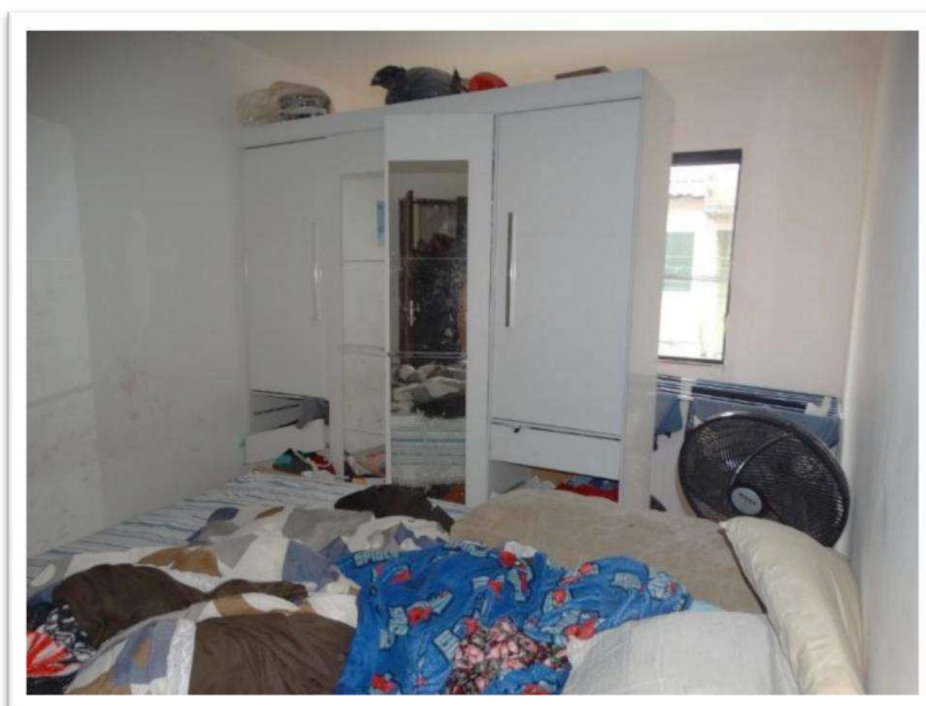


Foto nº 17. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.



Foto nº 18. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.

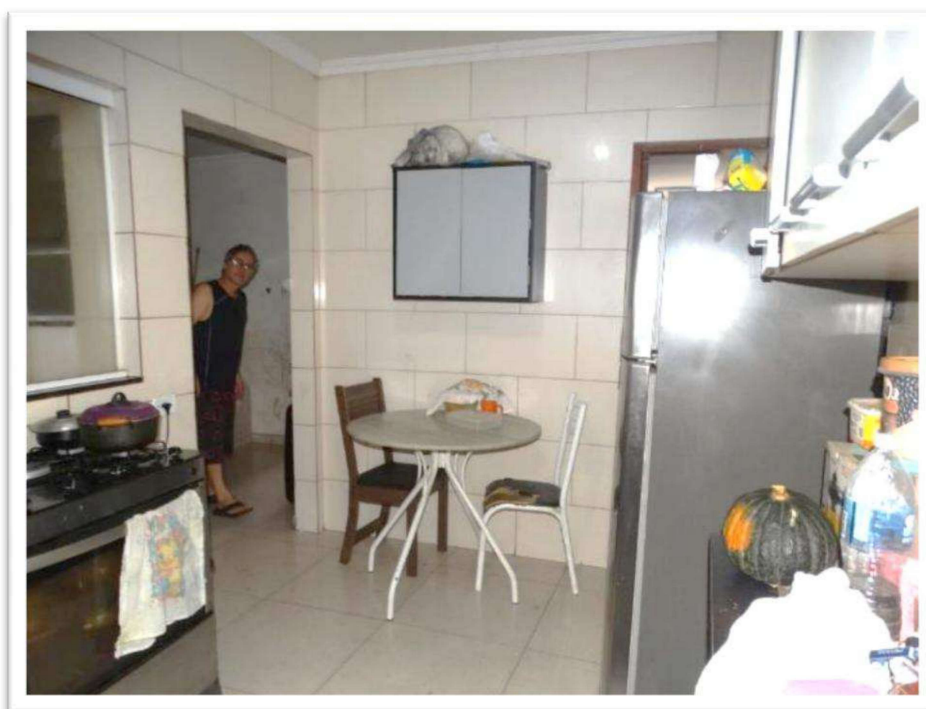


Foto nº 19. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.

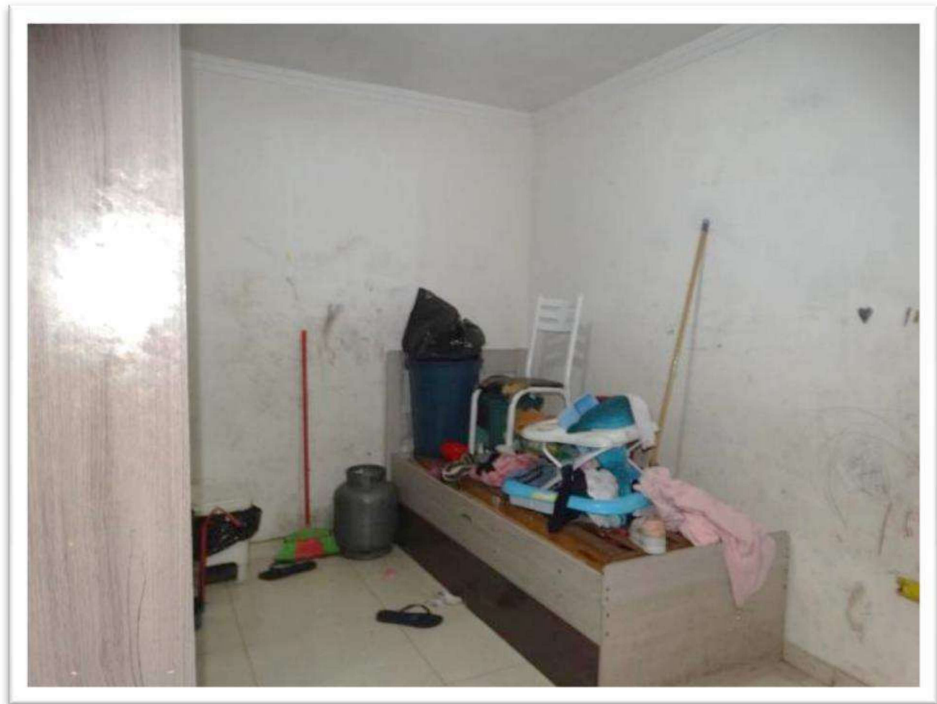


Foto nº 20. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.

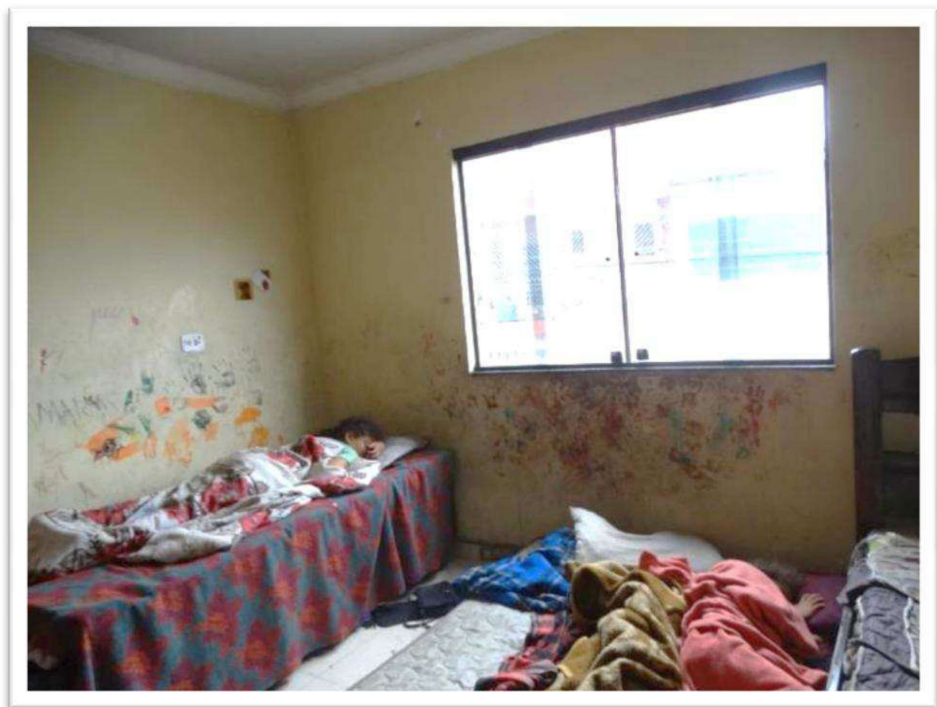


Foto nº 21. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.

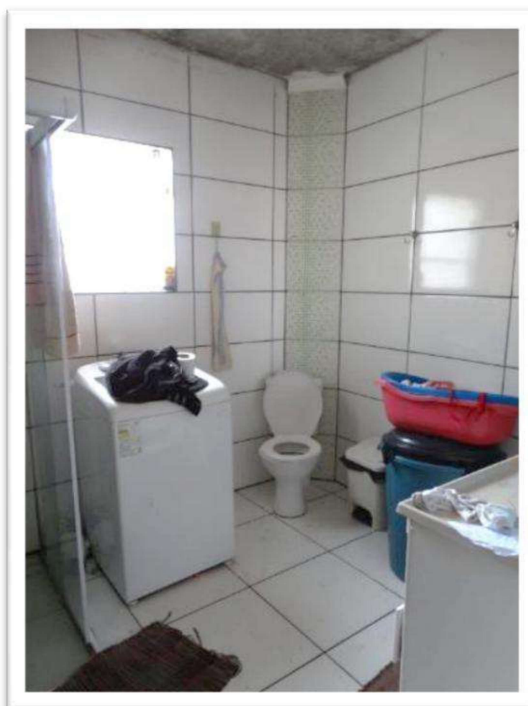


Foto nº 22. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.

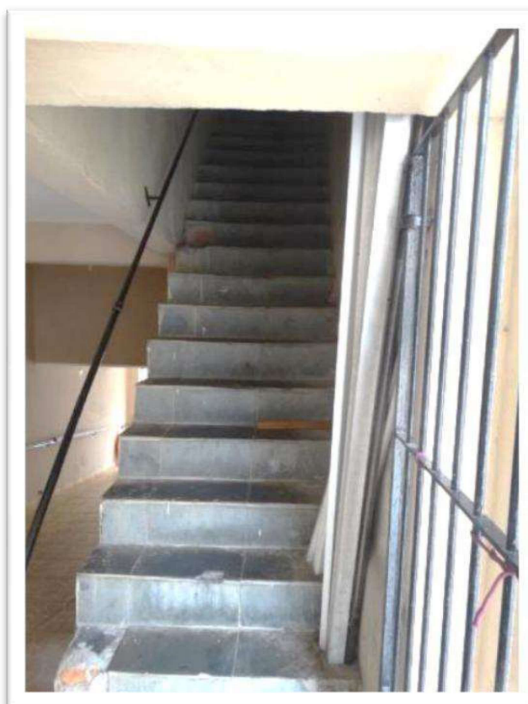


Foto nº 23. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.



Foto nº 24. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.

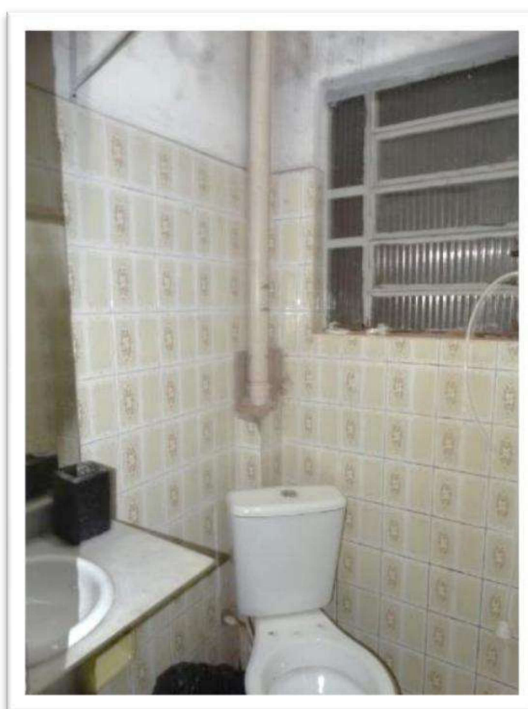


Foto nº 25. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.



Foto nº 26. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.



Foto nº 27. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 1º pavimento.



Foto nº 28. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria –
Porta de acesso à residência do 2º pavimento.



Foto nº 29. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria –
Residência do 2º pavimento.

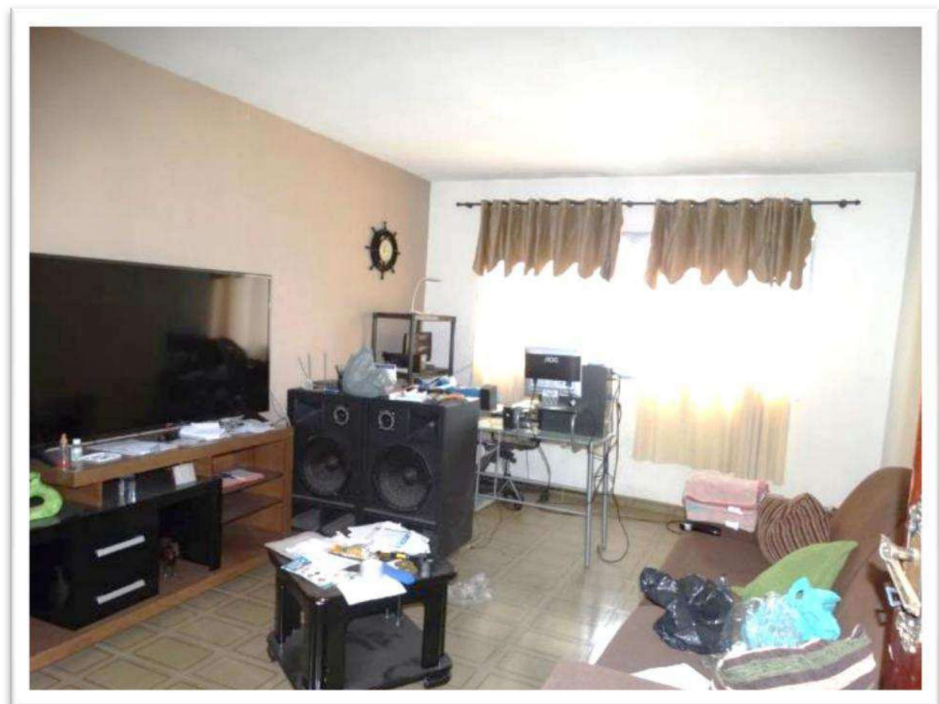


Foto nº 30. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.



Foto nº 31. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.



Foto nº 32. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.

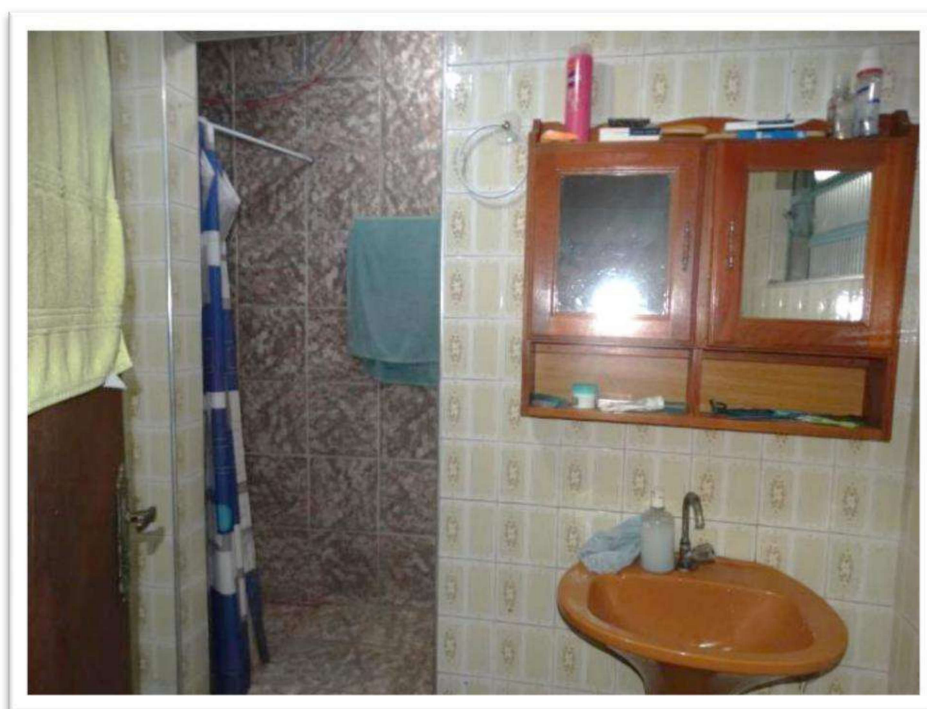


Foto nº 33. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.

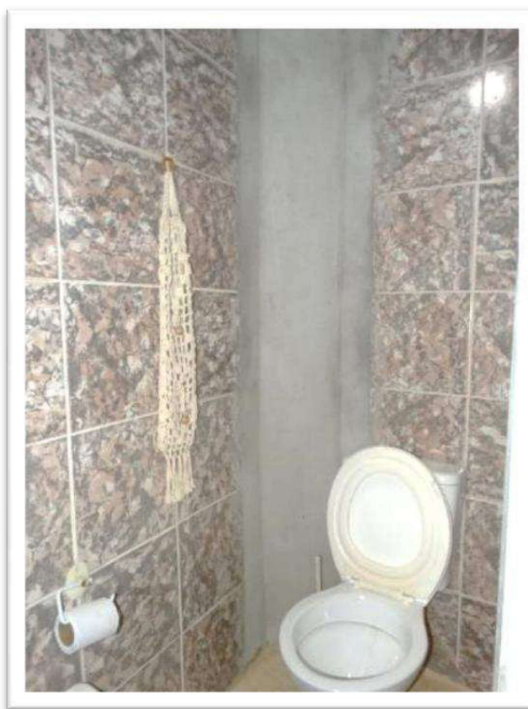


Foto nº 34. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.



Foto nº 35. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.



Foto nº 36. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.



Foto nº 37. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.



Foto nº 38. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.



Foto nº 39. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Residência do 2º pavimento.



Foto nº 40. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Escada de acesso ao terraço coberto.

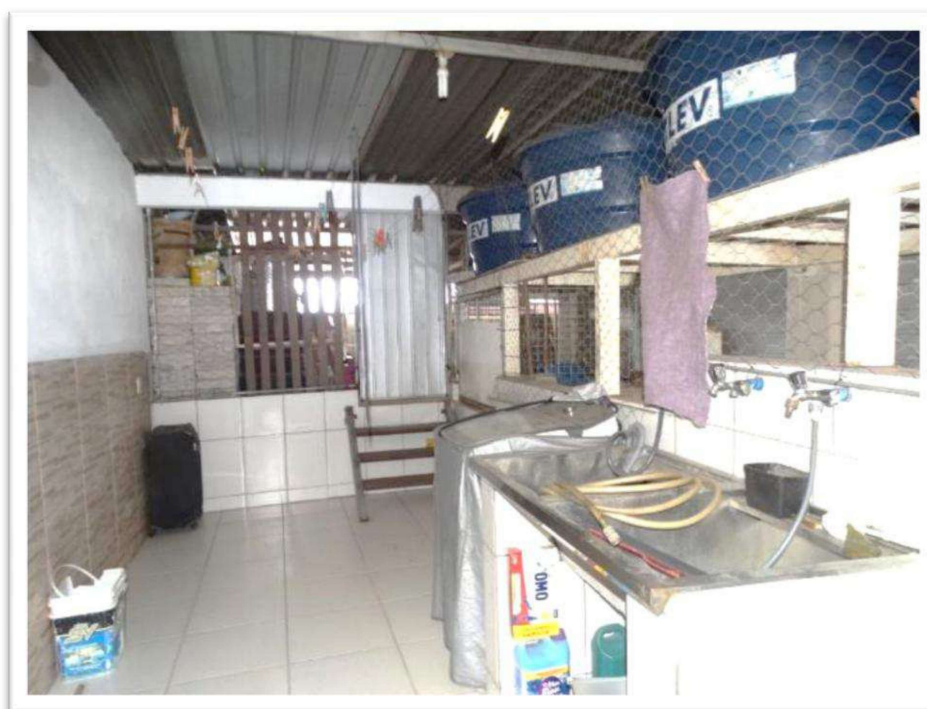


Foto nº 41. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Terraço coberto.



Foto nº 42. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Terraço coberto.



Foto nº 43. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Terraço coberto.



Foto nº 44. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Terraço coberto.



Foto nº 45. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria – Terraço coberto.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Está registrado segundo a Matrícula nº 65.578 do 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, cuja cópia se encontra às fls. 18/21 dos autos que vai parcialmente reproduzida a seguir.

fls. 18

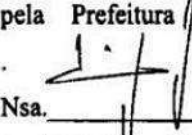
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo			
matrícula 65.578	ficha 01	São Paulo, 08 de Fevereiro de 1983	
IMÓVEL:- Um terreno, à Rua Ordem da Rosa, antiga Rua Rio Grande do Sul, lote 32 da quadra 9, Distrito de Ermelino Matarazzo, medindo 10,00ms. de frente, por 26,00ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando à área de 260,00ms ² ., confrontando do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno com o lote 33, do lado esquerdo visto da mesma posição acima confronta com o lote 31, e nos fundos com o lote 8, sendo os lotes confinantes da mesma quadra e de propriedade dos proprietários, localizado à distância de 116,00ms. do início da esquina da Rua Ordem da Rosa, com à Rua São Paulo, e do lado esquerdo de quem da Rua São Paulo, entra na mencionada Rua Ordem da Rosa, e se dirige para o imóvel.			
CONTRIBUINTE:- nº 142.006.0032-2.			

Matrícula nº 65.578 (parcial) – 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital

Consta, respectivamente, nas Av.3 e Av.4, a seguir reproduzidas, ambas de 02 de setembro de 2011, a troca de nome do logradouro para *Rua Raimundo Lúlio* e a atribuição do número 565 para a construção:

Av. 3/65.578 - São Paulo, 02 de setembro de 2011

Por Formal de Partilha passado aos 05/10/2000, pelo Cartório do 2º Ofício da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional V de São Miguel Paulista, desta Capital, é feita esta averbação para constar que, a **Rua Rio Grande do Sul**, depois **Rua Ordem da Rosa**, atualmente denomina-se **Rua Raimundo Lúlio**, conforme se verifica da certidão nº 008.881/00-6, expedida aos 31/01/2000, pela Prefeitura Municipal de São Paulo. - O Escrevente Habilitado, (Carlos Alberto Bento). - O Escrevente Substituto,

Nsa. 

Av. 4 /65.578 - São Paulo, 02 de setembro de 2011

Por Formal de Partilha passado aos 05/10/2000, pelo Cartório do 2º Ofício da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional V de São Miguel Paulista, desta Capital, é feita esta averbação para constar que, no terreno objeto desta matrícula, foi construída Uma Casa, que recebeu o nº 565 da Rua Raimundo Lúlio, com a área construída de 311,00m2, conforme prova o

Matrícula nº 65.578 (parcial) – 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital

4.1. TERRENO

O terreno do imóvel em estudo possui testada ao nível da Rua Raimundo Lúlio, formato regular, topografia levemente em aclive e solo aparentemente seco e firme.

Consoante se verifica na matrícula citada acima, o terreno apresenta as seguintes dimensões e área:

Área	260,00 m²
Frente:	10,00 m *
Lado direito (de quem da via olha o lote)	26,00 m
Lado esquerdo (de quem da via olha o lote)	26,00 m
Fundos:	10,00 m *

4.2. BENFEITORIAS

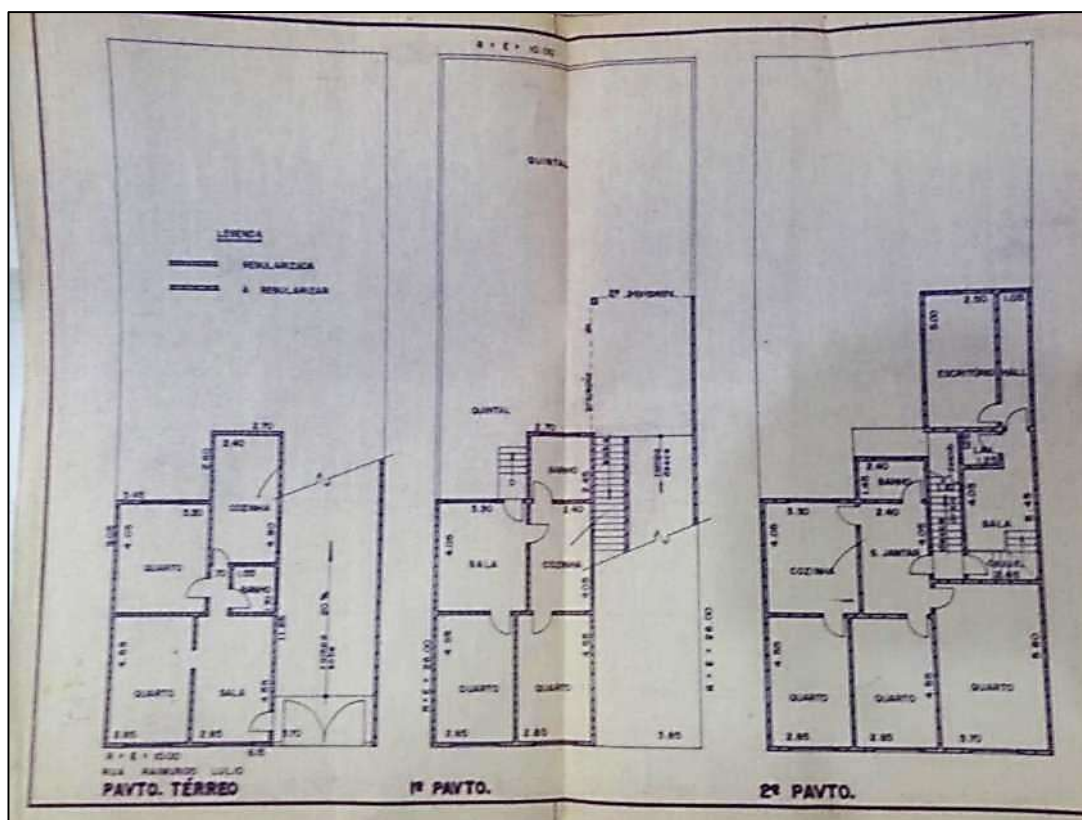
4.2.1. Descrição

Sobre o terreno, encontra-se erigida uma edificação, abrangendo um apartamento no térreo, utilizado como escritório, e 2 (duas) residências nos 1º e 2º pavimentos e contando com 4 (quatro) pavimentos ao todo, sendo:

- Térreo: um apartamento, utilizado como escritório, contendo 2(dois) quartos, sala, cozinha, banheiro e garagem para 3 (três) automóveis em área comum;
- 1º Pavimento: uma residência, possuindo 2 (dois) quartos, sala, cozinha e banheiro;
- 2º Pavimento: residência, possuindo 3 (três) quartos, sala, cozinha, banheiro e conjunto anexo com sala, escritório e lavabo;
- Terraço coberto: área comum utilizada como área de serviço e depósito.

Segundo consta da planta obtida com os proprietários por ocasião da vistoria, a área construída totaliza 310,50m², como se observa do respectivo Quadro de Áreas, ambos reproduzidos parcialmente a seguir.

A área do terraço coberto foi estimada em 170,00m² e sua classificação, para efeito avaliatório, se dará através da aplicação de um percentual da construção principal.



Planta da edificação obtida por ocasião da vistoria.

REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO		FOLHA ÚNICA
NOS TERMOS DA LEI 11.522/94 DEC. 34.313/94		
LOCAL	RUA RAIMUNDO LULIO, 108	
BAIRRO	JARDIM SÃO NICOLAU - ZONA 2	
CATEGORIA DE USO	CONFORME RESOLUÇÃO SEMPLA CL-450/98	
PROPRIETÁRIA	LEONOR SARDINHA DE BRITO	
CONTRIBUINTE	142.008.0032-2 E S C A L A 1:100	
SITUAÇÃO SV ENCALA		DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NÃO REPRESENTA RECONHECIMENTO POR PARTE DA MUNICIPALIDADE DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. DECLARO QUE A FOLHA UNIFICADA REPRESENTA FOLHA ÚNICA E NÃO REPRESENTA FOLHA ÚNICA EXISTENTE NO LOCAL 04/05/2014
ÁREAS (m²)		
DO TERRENO	R = E = 250,00	
DA EDIFICAÇÃO		
REGULARIZADA	126,00	
A REGULARIZAR	184,50	
TOTAL CONSTRUÍDA	310,50	
Assinatura da Proprietária: Leonor Sardenha de Brito		

Carimbo da planta da edificação – atenção ao Quadro de Áreas

4.2.2. Padrão Construtivo

Com base nos acabamentos e detalhes construtivos observados por ocasião da vistoria e que podem ser verificados nas diversas fotografias retro apresentadas, o enquadramento mais adequado para a construção retro descrita é, segundo o trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2019 - IBAPE/SP”, Casa Padrão Médio – faixa médio (vide excerto abaixo)



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

4.2.3. Estado de Conservação e Idade da edificação

Com base na observação *in loco*, por ocasião da vistoria registrada nas diversas fotografias retro apresentadas, o estado de conservação da edificação em estudo corresponde, segundo o Quadro 1 do trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2019 - IBAPE/SP”, à ref. “D- Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, como se observa da reprodução abaixo:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
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.
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.

Também com base nas referidas observações será adotada a idade de 15 anos.

5. AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do total do imóvel será adotado o Método Evolutivo, por meio do qual o valor do imóvel resulta da soma de valores do terreno e das benfeitorias.

O valor do terreno será obtido pelo método comparativo direto, conforme a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, através de pesquisa de valores, apresentada em item próprio a seguir, homogeneizada mediante tratamento por fatores e saneada dentro dos limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio.

As benfeitorias serão avaliadas segundo os critérios preconizados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2019.

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

5.1.1. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

No presente caso, foram obtidos 8 (oito) elementos comparativos constituídos de imóveis à venda nas imediações, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao terreno avaliando, além de satisfazer a citada norma do IBAPE, quanto ao número mínimo de comparativos, conforme abaixo:

Os critérios e parâmetros de homogeneização, juntamente com as fichas de cálculo de cada elemento comparativo, vão explicitados a seguir:

PESQUISA DE VALOR DE TERRENO

- Local:** Rua Raimundo Lúlio, nºs 551 e 565
Setor: 142 **Quadra:** 006
IF (PGV 2025) = 910,00
- Fator de oferta:** Será aplicada uma dedução de 10% (dez por cento) no valor das ofertas, com base na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
- Fator de transposição:** A transposição será efetuada através dos lançamentos fiscais, extraídos das Fichas de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, à exceção quando verificada notória disparidade observada no índice oficial, sendo seu remanejamento de rigor.
- Para o local em estudo o índice de localização corresponde ao unitário fiscal de 910,00 para o exercício de 2025.
- Coeficiente de frente:** Para 2ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio) onde a frente de referência (Fr) é igual a 10,00 metros.
- Coeficiente de profundidade:** Para 2ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio) onde a profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) é igual a 25,00 metros e a máxima (Ma) é igual a 40,00 metros.
- Fator de topografia:** Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
- Fator de consistência do solo:** Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
- Benfeitorias:** Serão avaliadas em conformidade com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019”, segundo suas diversas tipologias construtivas.
- Data base:** Preços unitários homogêneos para o mês de novembro/2025 com atualizações efetuadas com base nos índices IPC-FIPE quando necessário. IPC (novembro/2025) = 731,6830.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Raimundo Lúlio, nº 305 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 13 Índice Fiscal: 925

Área: 143,00 m² Frente: 5,50 m Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade terreno plano Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples Faixa de valor: médio

Idade: 35 anos Conservação: e - Necessitando de reparos simples

Área: 120,00 m² FOC: 0,6095

$V_b = 120,00 \times 1,4970 \times 2,111,61 \times 0,6095 = R\$ 231.201,40$

DADOS DA OFERTA

Informante: Nambel Imóveis - Sr. Eder

Fone: 2527-2400 / 9-4781-2548

Condições: à vista

Preço: **R\$ 440.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9838

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1270

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 440.000,00 \times 0,90 - R\$ 231.201,40) / 143,00 = R\$ 1.152,44/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_1 = 1.152,44 \times 1,0020 \times (0,9838 + 1,0000 + 1,1270 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_1 = R\$ 1.282,69 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Raimundo Lúlio, nº 330 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 12 Índice Fiscal: 920

Área: 130,00 m²

Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 38 anos

Conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Área: 150,00 m²

FOC: 0,6274

$V_b = 150,00 \times 1,4970 \times 2,111,61 \times 0,6274 = R\$ 297.489,25$

DADOS DA OFERTA

Informante: Duarte Imóveis - Sr. Duarte

Fone: 2280-7208 / 9-4055-2831

Condições: à vista

Preço: **R\$ 550.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9891

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 297.489,25) / 130,00 = R\$ 1.519,31/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_2 = 1.519,31 \times 1,0020 \times (0,9891 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_2 = R\$ 1.732,13 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Raimundo Lúlio, nº 361 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 13

Índice Fiscal: 925

Área: 130,00 m²

Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade: terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 12 anos

Conservação: c - Regular

Área: 110,00 m²

FOC: 0,9015

$V_b = 110,00 \times 1,4970 \times 2,111,61 \times 0,9015 = R\$ 313.468,52$

DADOS DA OFERTA

Informante: Quinto Andar - Sr. Marconi

Fone: 4020-2507

Condições: à vista

Preço: **R\$ 580.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9838

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 580.000,00 \times 0,90 - R\$ 313.468,52) / 130,00 = R\$ 1.604,09/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_3 = 1.604,09 \times 1,0020 \times (0,9838 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_3 = R\$ 1.820,26 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Raimundo Lúlio, nº 522 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 7 Índice Fiscal: 890

Área: 260,00 m² Frente: 10,00 m Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade Declive acima de 20% Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples Faixa de valor: médio

Idade: 34 anos Conservação: e - Necessitando de reparos simples

Área: 117,00 m² FOC: 0,6188

$V_b = 117,00 \times 1,4970 \times 2.111,61 \times 0,6188 = R\$ 228.860,94$

DADOS DA OFERTA

Informante: Yamakawa Imóveis

Fone: 2155-8800

Condições: à vista

Preço: **R\$ 535.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 1,0225

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,4300

Fator consistência do solo: 1,0000

$\text{Preço unitário} = (R\$ 535.000,00 \times 0,90 - R\$ 228.860,94) / 260,00 = R\$ 971,69/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_4 = 971,69 \times 1,0020 \times (1,0225 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,4300 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_4 = R\$ 1.414,20 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Carlos Finlay, 135

Setor: 142 - Quadra: 15

Índice Fiscal: 857

Área: 130,00 m²

Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade Declive de 10% até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: máximo

Idade: 35 anos

Conservação: c - Regular

Área: 68,00 m²

FOC: 0,6874

$V_b = 68,00 \times 1,7430 \times 2.111,61 \times 0,6874 = R\$ 172.040,04$

DADOS DA OFERTA

Informante: Df Casa Imóveis

Fone: 3571-6696

Condições: à vista

Preço: **R\$ 450.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 1,0618

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,2500

Fator consistência do solo: 1,0000

$\text{Preço unitário} = (R\$ 450.000,00 \times 0,90 - R\$ 172.040,04) / 130,00 = R\$ 1.792,00/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_5 = 1.792,00 \times 1,0020 \times (1,0618 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,2500 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_5 = R\$ 2.622,45 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Georg Riemann, 384 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 13 Índice Fiscal: 921

Área: 130,00 m² Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade Declive de 10% até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio-superior

Idade: 36 anos Conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Área: 146,00 m² FOC: 0,6490

$V_b = 146,00 \times 1,6200 \times 2.111,61 \times 0,6490 = R\$ 324.135,26$

DADOS DA OFERTA

Informante: Gleusa Imóveis - Sr. Reinaldo

Fone: 9-8132-0401

Condições: à vista

Preço: **R\$ 560.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9881

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,2500

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 560.000,00 \times 0,90 - R\$ 324.135,26) / 130,00 = R\$ 1.383,57/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_6 = 1.383,57 \times 1,0020 \times (0,9881 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,2500 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_6 = R\$ 1.922,58 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Georg Riemann, 62-66 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 15 Índice Fiscal: 891

Área: 260,00 m² Frente: 10,00 m Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade terreno plano Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples Faixa de valor: mínimo

Idade: 38 anos Conservação: e - Necessitando de reparos simples

Área: 150,00 m² FOC: 0,5808

$V_b = 150,00 \times 1,2510 \times 2.111,61 \times 0,5808 = R\$ 230.138,29$

DADOS DA OFERTA

Informante: NEXT PRIME IMÓVEIS

Fone: 9-8996-4627

Condições: à vista

Preço: **R\$ 668.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 1,0213

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 668.000,00 \times 0,90 - R\$ 230.138,29) / 260,00 = R\$ 1.427,16/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_7 = 1.427,16 \times 1,0020 \times (1,0213 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_7 = R\$ 1.460,47 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Carlos Finlay, 349 - Jdim São Nicolau

Sector: 142 - Quadra: 5

Índice Fiscal: 914

Área: 130,00 m²

Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade: terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: mínimo

Idade: 40 anos

Conservação: e - Necessitando de reparos simples

Área: 150,00 m²

FOC: 0,5610

$V_b = 150,00 \times 1,2510 \times 2,111,61 \times 0,5610 = R\$ 222.292,67$

DADOS DA OFERTA

Informante: Real Imóveis

Fone: 2280-5100 / 9-3800-4022

Condições: à vista

Preço: **R\$ 400.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9956

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 400.000,00 \times 0,90 - R\$ 222.292,67) / 130,00 = R\$ 1.059,29/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_g = 1.059,29 \times 1,0020 \times (0,9956 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_g = R\$ 1.214,57 / m^2$

QUADRO RESUMO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Endereço	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA
1	Rua Raimundo Lúlio, nº 305 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.282,69 /m²	R\$ 1.282,69 /m²
2	Rua Raimundo Lúlio, nº 330 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.732,13 /m²	R\$ 1.732,13 /m²
3	Rua Raimundo Lúlio, nº 361 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.820,26 /m²	R\$ 1.820,26 /m²
4	Rua Raimundo Lúlio, nº 522 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.414,20 /m²	R\$ 1.414,20 /m²
5	Rua Carlos Finlay, 135	R\$ 2.622,45 /m²	discrepante
6	Rua Georg Riemann, 384 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.922,58 /m²	R\$ 1.922,58 /m²
7	Rua Georg Riemann, 62-66 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.460,47 /m²	R\$ 1.460,47 /m²
8	Rua Carlos Finlay, 349 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.214,57 /m²	R\$ 1.214,57 /m²
N:		8	7
Média aritmética:		R\$ 1.683,67 /m²	R\$ 1.549,56 /m²
Limite superior (+30%):		R\$ 2.188,77 /m²	R\$ 2.014,43 /m²
Limite inferior (-30%):		R\$ 1.178,57 /m²	R\$ 1.084,69 /m²

7 Elementos contidos no intervalo de amostra saneada

MÉDIA SANEADA = R\$ 1.549,56/m² - novembro/2025

Logo o valor unitário de terreno (Vu) a ser aplicado na avaliação dos lotes que compõem o imóvel corresponde a:

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 1.549,56 / \text{m}^2 - \text{nov2025}$$

5.2. VALOR DO TERRENO

Portanto, de posse do valor unitário básico de metro quadrado de terreno, de R\$ 1.549,56/m², e tendo em vista a área do terreno em tela, de 260,00 m², obtém-se:

$$V_t = V_u \times A_t / [1 + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_{top} - 1) + (F_c - 1)]$$

Onde:

- V_t – Valor do terreno;
- V_u – Valor básico unitário;
- A_t – Área do terreno;
- C_f – coeficiente de frente;
- C_p – coeficiente de profundidade;
- $F - F_{top}$ – Fator topografia;
- F_c – Fator consistência do solo.

Sendo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.549,56/\text{m}^2$$

$$A_t = 260,00 \text{ m}^2$$

$$C_f = (F_p/F_r)^{0,25}$$

$$F_p : \text{frente projetada do terreno} = 10,00 \text{ m},$$

$$F_r : \text{frente de referência} = 10,00\text{m},$$

$$C_f = (10,00/10,00)^{0,25} = 1,0000;$$

$$C_p - P_e : \text{profundidade equivalente} = 260,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 26,00 \text{ m},$$

$$2^{\text{a}} \text{ zona} \Rightarrow 25,00 \text{ m} < P_e < 40,00 \text{ m},$$

$$C_p = 1,0000;$$

$$F_{top} = 1,00 \text{ (terreno plano)}$$

$$F_c = 1,00 \text{ (terreno seco)}$$

Substituindo os valores na expressão, tem-se:

$$V_t = R\$ 1.549,56/m^2 \times 260,00 m^2 / [1 + (1,000 - 1) + (1,000 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]$$

Resultando o valor do terreno em:

$$V_t = R\$ 402.885,60 - \text{nov}/2025$$

5.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS - V_b

O valor das benfeitorias é obtido por meio da expressão abaixo, cujos resultados vão explicitados na planilha de cálculo resumida adiante.

$$V_b = A_b \times V_{ub} \times F_{oc}, \quad \text{onde:}$$

V_b : Valor da benfeitoria

A_b :Área da benfeitoria

V_{ub} : valor unitário da benfeitoria = R8N x coeficiente de padrão de construção

F_{oc} : fator de obsolescência e conservação

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS										
(CONFORME ESTUDO "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2019")										

Referência: nov/25

R-8N (R\$/m²) : 2.117,32

BENF	TIPO/PADRÃO Intervalo		EDIFICAÇÃO AVALIADA	PESO	IDADE	lr	CONSERVAÇÃO	FOC	ÁREA (m²)	UNITÁRIO (R\$ /m²)	SUB-TOTAIS (R\$)
1	CASA/MÉD		CP=corp princ	1,00	15	70	d	0,8396	310,50	3.829,17	1.188.957,23
	Médio	2,154 x R-8N					regular a reparos simples				
2	CASA/MÉD		Especial	0,40	15	70	d	0,8396	170,00	1.531,67	260.383,55
	Médio	2,154 x R-8N					regular a reparos simples				
								TOTAL (R\$)	1.449.340,78		

Área Total:	480,5 m ²
-------------	----------------------

Sendo: $FOC = R + K \times (1 - R)$

onde: $K = 1 - 1/2 \times (l_1 / l_r + l_2 / l_r) \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no Quadro 1 do citado estudo})$

R - conforme constante na Tabela 1 do citado estudo.

Portanto, o valor das benfeitorias corresponde a:

$$V_b = \text{R\$ } 1.449.340,78 - \text{nov/2025}$$

5.4. VALOR DO IMÓVEL - V_I

O valor do imóvel é obtido da soma dos valores calculados para o terreno e para as benfeitorias existentes no imóvel:

$$V_I = V_t + V_b$$

$$V_I = \text{R\$ } 402.885,60 + \text{R\$ } 1.449.340,78$$

$$V_I = \text{R\$ } 1.852.226,38 - \text{nov/2025}$$

6. CONCLUSÃO

Tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel sito à **Rua Raimundo Lúlio, 565 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo-SP**, objeto da Matrícula nº 65.578 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e lançada sob o número de contribuinte 142.006.0032-2 perante a Prefeitura de São Paulo, pelo valor arredondado de:

$$V_I = \text{R\$ } 1.852.000,00$$

(um milhão, oitocentos e cinquenta e dois mil reais)

data base: nov/2025

7. ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 50 (cinquenta) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 22 de junho de 2.026.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
Arquiteto - cau nº 4253-6

Processo nº 0002488-50.2022.8.26.0003

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 2

IMÓVEL: Matrícula nº 171.748 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo-SP. - Contribuinte: 142.006.0031-4

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente do Cumprimento de Sentença da **AÇÃO INDENIZATÓRIA** que **ALBERTINO XAVIER DOS SANTOS**, propôs em face de **CASA DE REPOUSO LEONOR SARDINHA DE BRITO LTDA e outros**, visando à quitação de débitos decorrentes de termo de contrato de compra e venda pactuado entre as partes.

À fl. 380 dos autos encontra-se a r. decisão com a nomeação deste signatário para atuar como perito judicial com a incumbência de avaliar os imóveis localizados na Rua Raimundo Lúlio nºs 551 e 565 – Jardim São Nicolau – São Paulo/SP, sob matrículas nº 65.578 e nº 171.748 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, descritas nas fls. 255/263 e 264/269 dos autos, respectivamente.

À fl. 451 dos autos encontra-se a r. decisão com a determinação para o perito dar início aos trabalhos.

2. OBJETIVO

O presente laudo (**laudo de avaliação nº 2**) visa avaliar o imóvel sob matrícula nº171.748 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo-SP

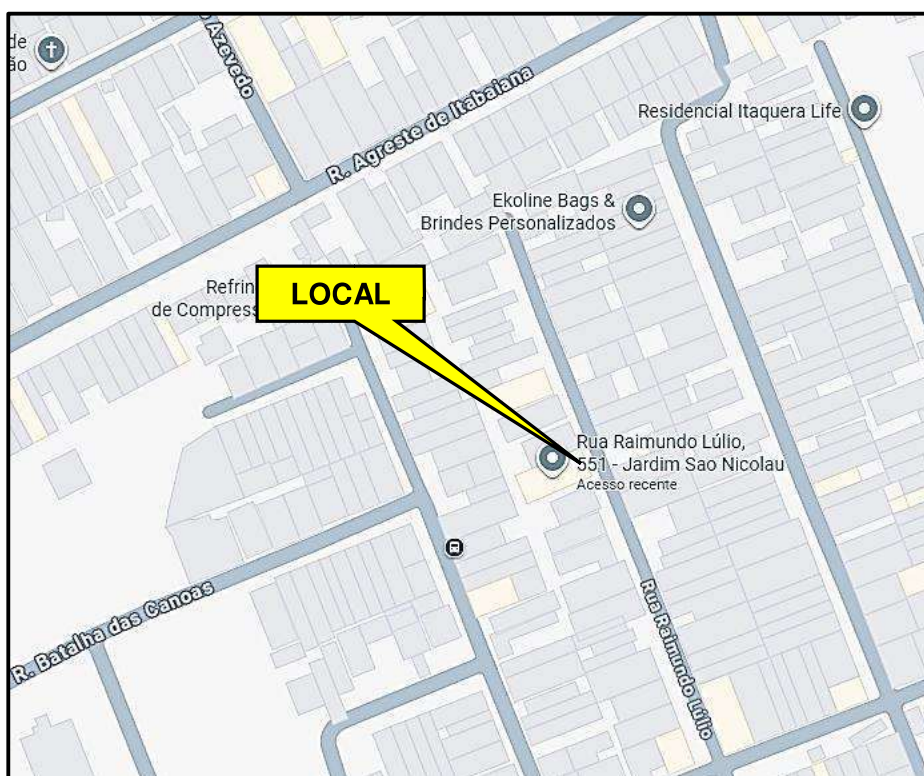
3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto do presente foi realizada no dia **09-10-2025**, ocasião em que o signatário, além de efetuar as observações e coletar os dados do imóvel e de seu entorno, como sói proceder, tirou várias fotografias, apresentadas em item próprio a seguir,

comprobatórias de tal vistoria e que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, possibilitando assim sua adequada avaliação.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E ZONEAMENTO

Trata-se do lote de terreno sob o nº 31 da Quadra 09 do loteamento denominado Jardim São Nicolau, localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP, conforme mapa de localização e vista aérea a seguir:



Fonte: Google Maps

LOCAL: Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau –
Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP



Fonte: Google Maps

LOCAL: Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau –
Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP

A região circunvizinha caracteriza-se pelo uso misto: residencial, de padrão médio e comercial, com presença de estabelecimentos de uso institucional.

A quadra na qual se localiza o imóvel é completada pelas vias: Rua José Ferreira de Andrade e Rua Georg Riemann todas, juntamente com a própria Rua Raimundo Lúlio, possuem os melhoramentos públicos essenciais, sendo que tanto a última como a segunda, são vias interrompidas (sem saída) em uma de suas extremidades.

Perante o Município de São Paulo o imóvel é lançado através do **nº de cadastro 142.006.0031-4**, onde consta a área de terreno de 260,00 m², conforme atesta a **Certidão** emitida via web pela da Secretaria de Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo, reproduzida a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 142.006.0031-4

Local do Imóvel:
R RAIMUNDO LULIO, 551
CEP 03685-030
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R RAIMUNDO LULIO, 551
CEP 03685-030

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	260	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	260		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	183	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1977		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	910,00
- da construção:	1.590,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	236.600,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.208,00
Base de cálculo do IPTU:	358.808,00



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 21/02/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo, com cópia parcial abaixo, em conformidade à Lei nº 16.402/2016 e suas modificações, em especial a Lei nº 18.177/24, que disciplinam o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o local é gravado como ZM – Zona Mista – que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.



LOCAL: Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo/SP

Segue, no excerto abaixo, reprodução parcial do Quadro 3 da referida lei, onde vão descritos os principais parâmetros de ocupação relativos ao zoneamento em questão:

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016												
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)				Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Fronte (f)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
LIF. 1	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	NA
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	NA
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	NA
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	NA

Quadro 3 (parcial) da Lei nº 16.402/2016

3.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

O registro fotográfico, comprobatório da vistoria, que ilustra e dá boa noção das características do imóvel em questão e do seu logradouro, vai apresentado a seguir:

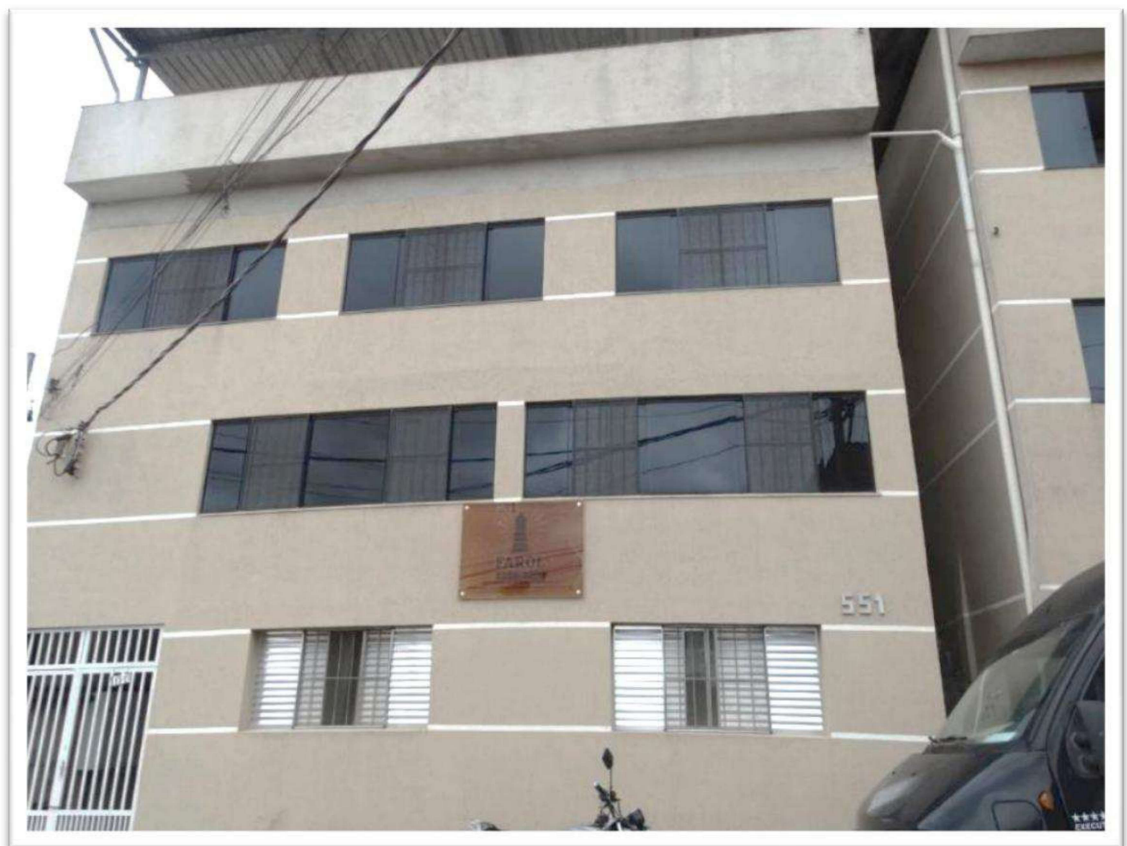


Foto nº 1 - Vista frontal do imóvel sob matrícula nº 171.748 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista – São Paulo-SP., objeto da presente vistoria.



Foto nº 2. Vista do número oficial do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista – São Paulo-SP., objeto da presente vistoria.



Foto nº 3. Outra vista frontal do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista – São Paulo-SP.



Foto nº 4. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

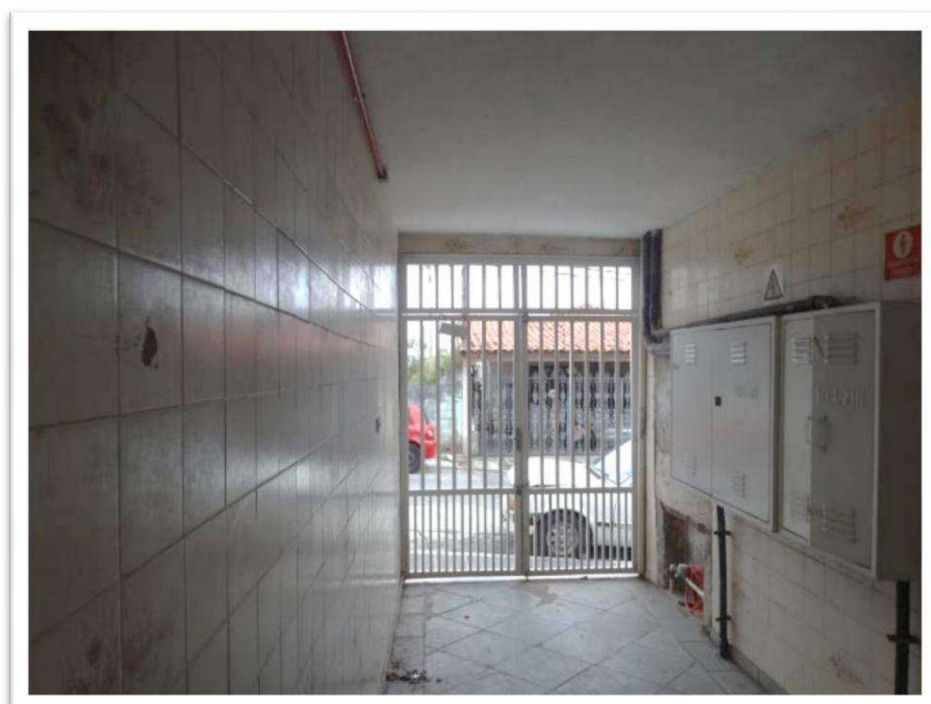


Foto nº 5. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 6. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 7. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 8. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 9. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

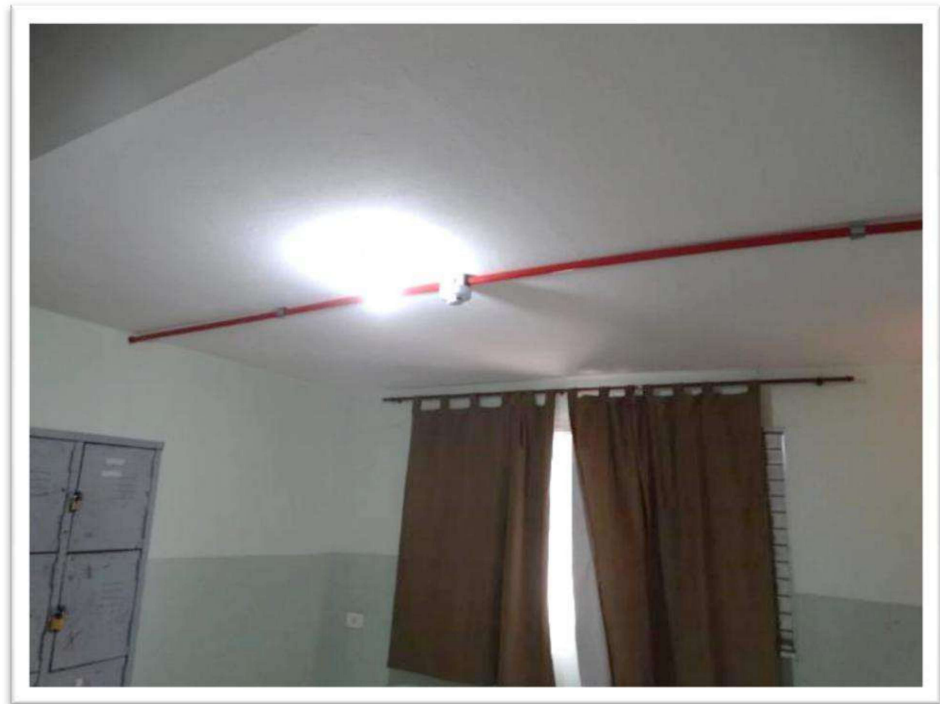


Foto nº 10. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 11. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 12. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 13. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

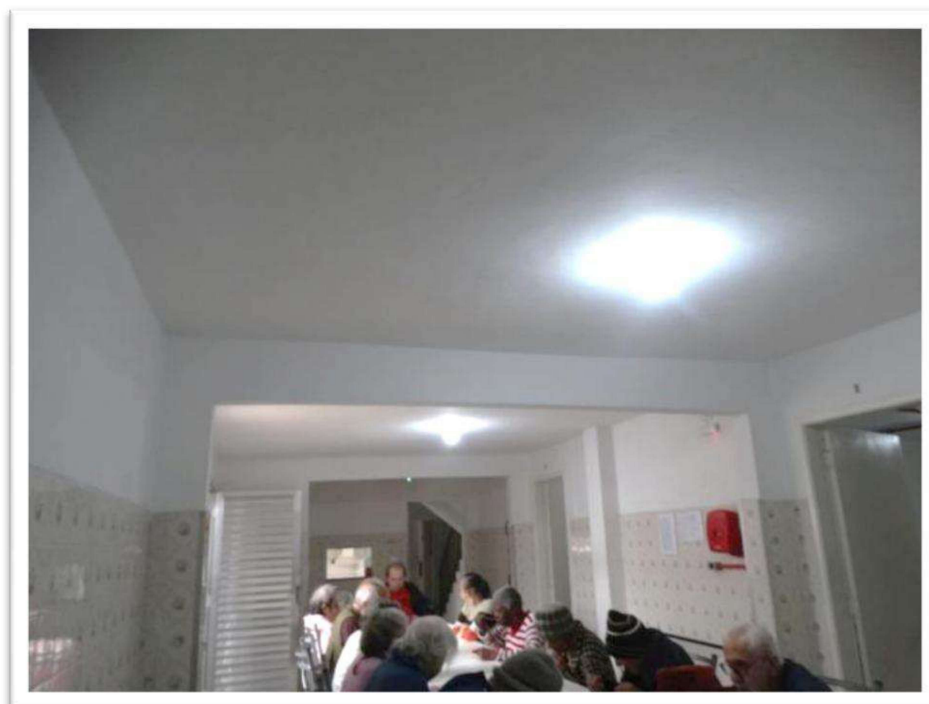


Foto nº 14. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 15. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

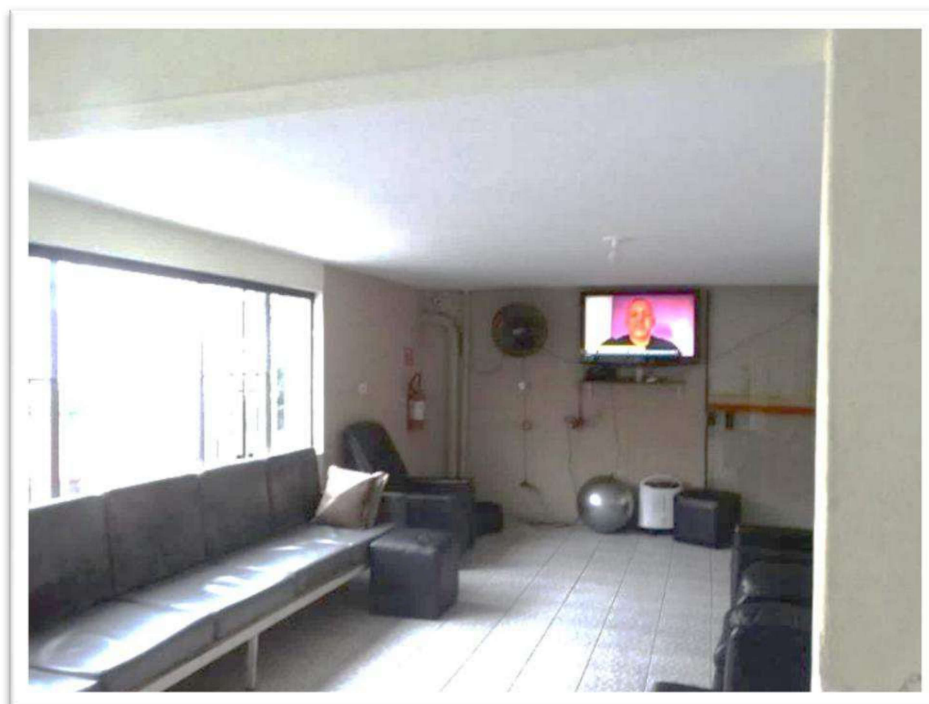


Foto nº 16. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

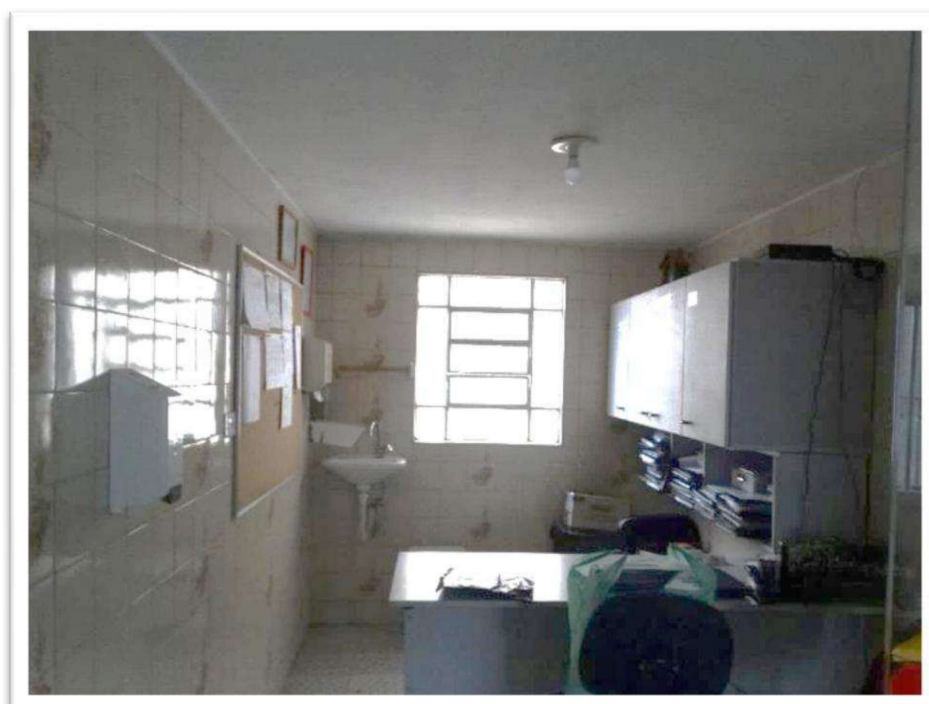


Foto nº 17. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

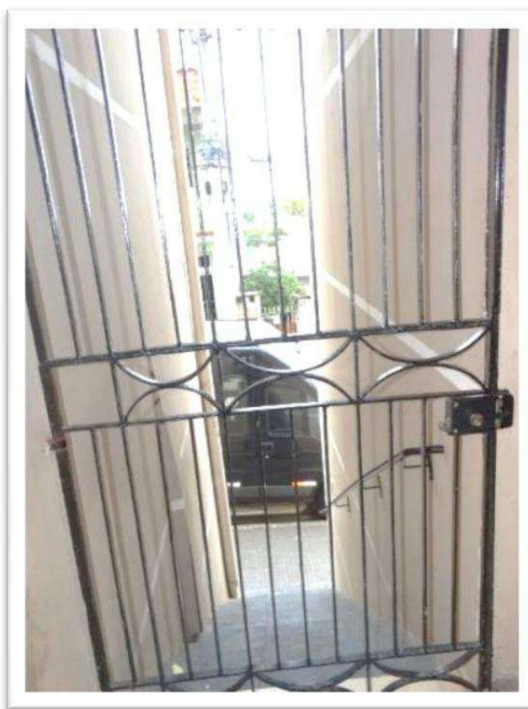


Foto nº 18. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

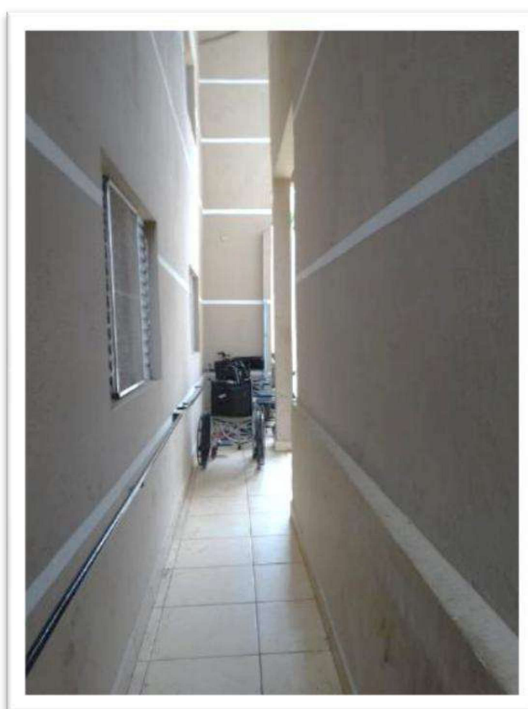


Foto nº 19. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 20. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 21. Vista parcial interna do imóvel objeto da vistoria.

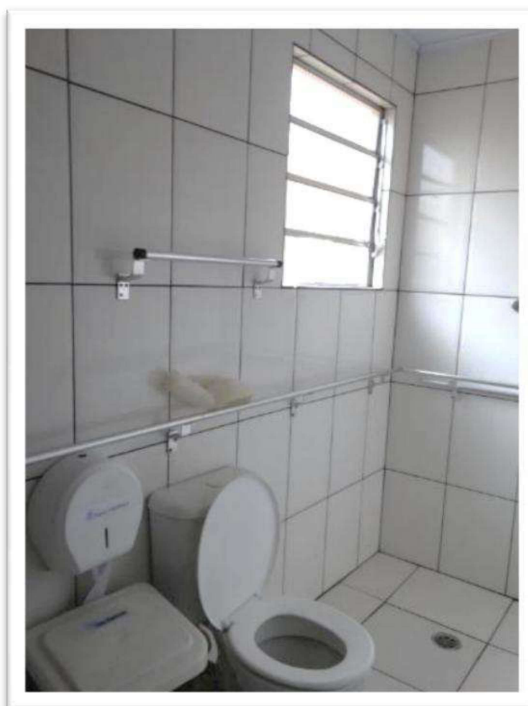


Foto nº 22. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 23. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 24. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

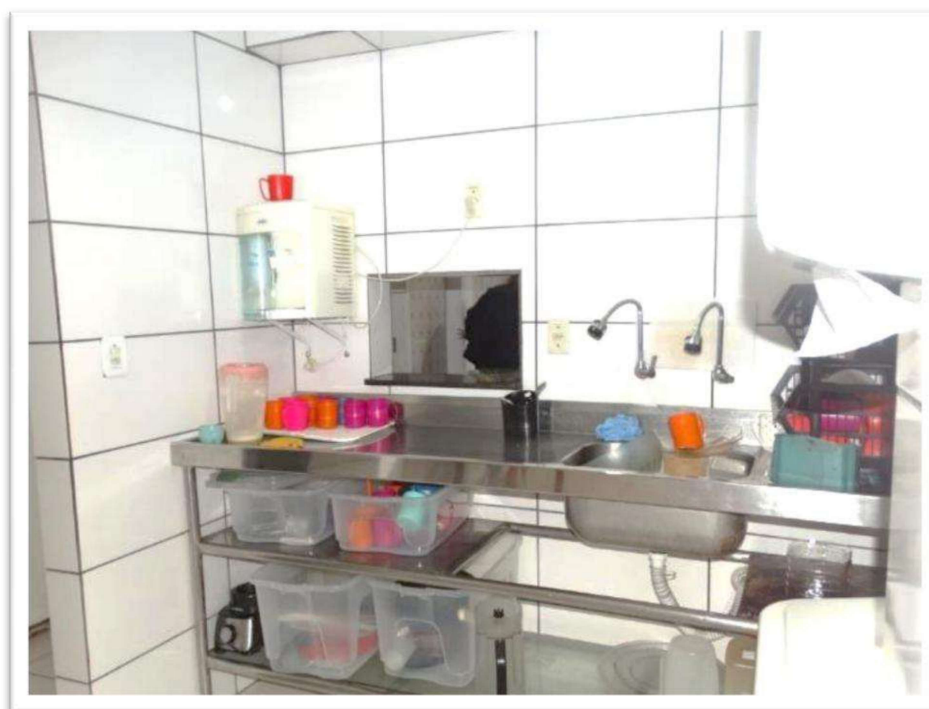


Foto nº 25. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 26. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 27. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 28. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

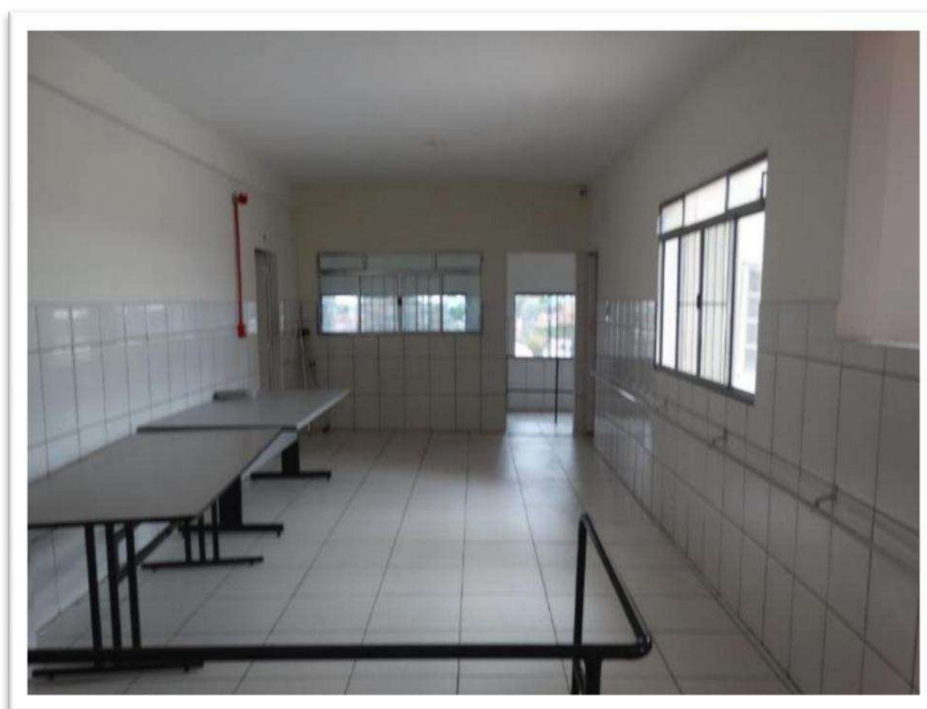


Foto nº 29. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 30. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

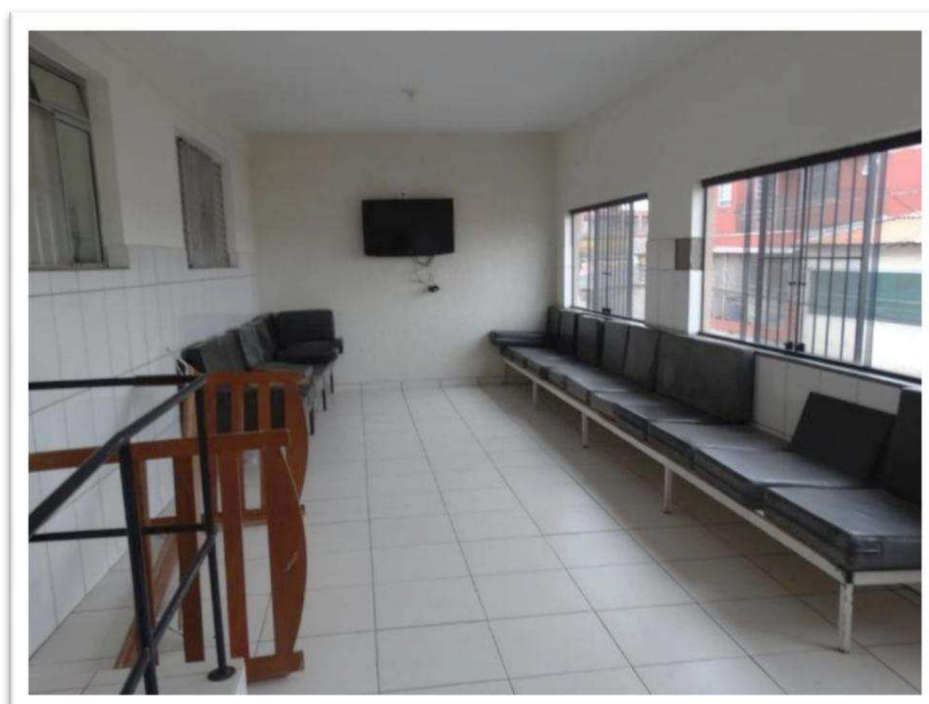


Foto nº 31. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 32. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 33. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 34. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 35. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 36. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 37. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 38. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 39. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 40. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 41. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 42. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

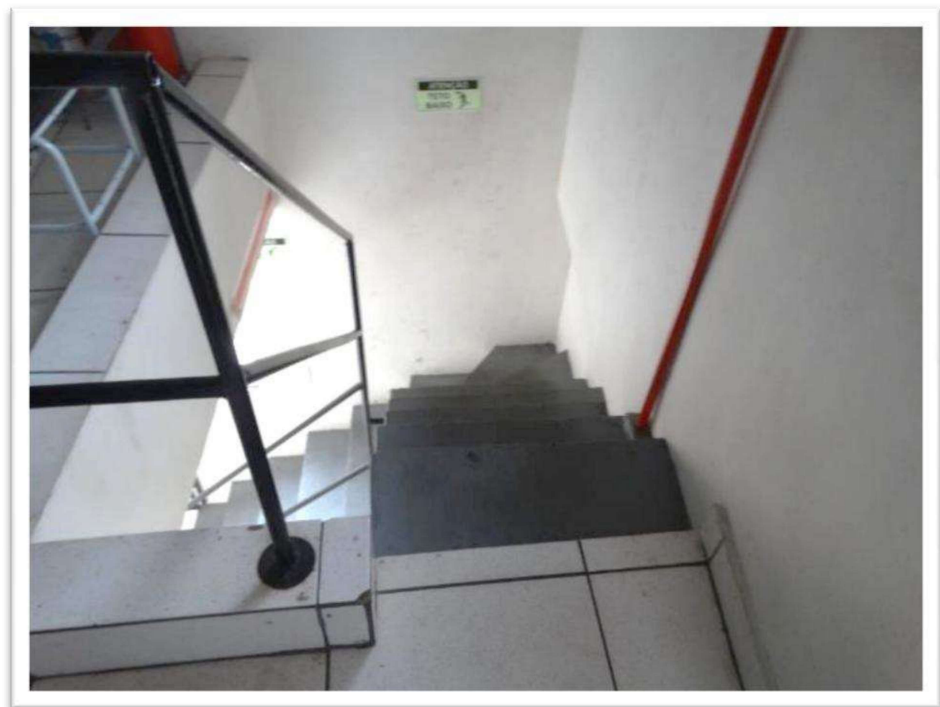


Foto nº 43. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 44. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 45. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

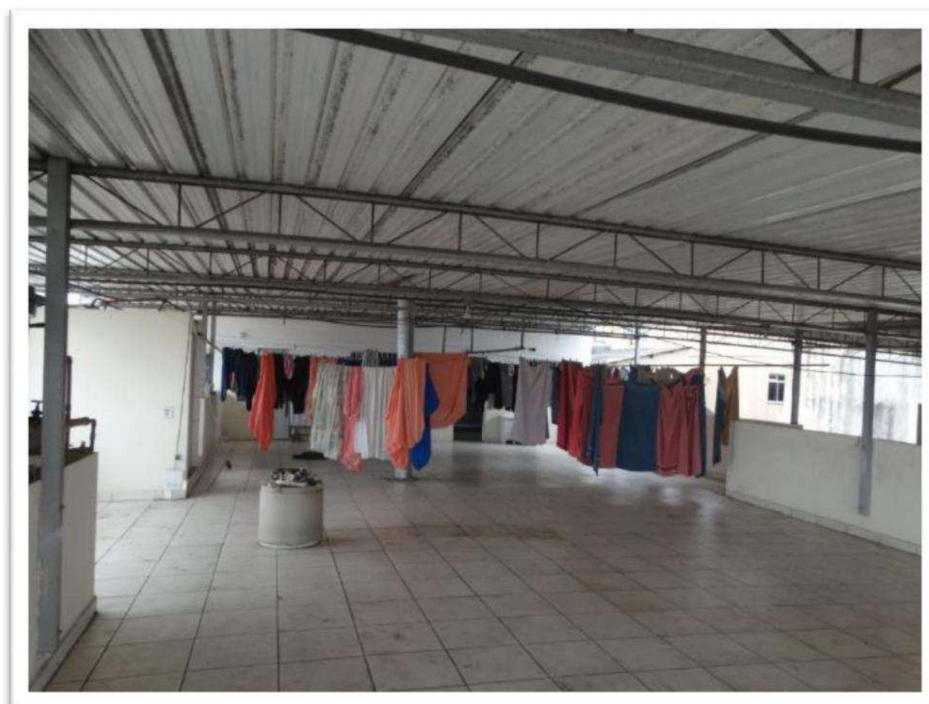


Foto nº 46. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.



Foto nº 47. Vista parcial interna do imóvel localizado na Rua Raimundo Lúlio, 551 – Objeto da presente vistoria.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Está registrado segundo a Matrícula nº 171.748 do 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, cuja cópia se encontra às fls. 22/25 dos autos que vai parcialmente reproduzida a seguir.

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL 12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital

matrícula 171.748 ficha 01 São Paulo, 02 de setembro de 2011

IMÓVEL:- UM TERRENO situados na Rua Ordem da Rosa, antiga Rua Rio Grande do Sul, lote 31 da quadra 09, Jardim São Nicolau, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 10,00m de frente, por 26,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confinando pelos lados e fundos com os transmitentes, contendo a área de 260,00m².

CONTRIBUINTE:- 142.006.0031-4

Matrícula nº 171.748 (parcial) – 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital

Consta, respectivamente, nas Av.1 e Av.2, a seguir reproduzidas, ambas de 02 de setembro de 2011, a troca de nome do logradouro para *Rua Raimundo Lulio* e a atribuição do número 551 para a construção:

Av.1/171.748 - São Paulo, 02 de setembro de 2011

Por Formal de Partilha passado aos 05/10/2000, pelo Cartório do 2º Ofício da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional V de São Miguel Paulista, desta Capital, é feita esta averbação para constar que, a **Rua Rio Grande do Sul, depois Rua Ordem da Rosa, atualmente denomina-se Rua Raimundo Lulio**, conforme se verifica da certidão nº.5099/69 datada de 29/01/1969 e da certidão nº.008.881/00-6, expedida aos 31/01/2000, ambas pela Prefeitura Municipal de São Paulo. - O Escrevente Habilitado, (Carlos Alberto Bento). - O Escrevente Substituto,

matrícula	ficha
171.748	01
verso	

Av. 2/171.748 - São Paulo, 02 de setembro de 2011

Por Formal de Partilha passado aos 05/10/2000, pelo Cartório do 2º Ofício da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional V de São Miguel Paulista, desta Capital, é feita esta averbação para constar que, no terreno objeto desta matrícula, foi construída Uma Casa, que recebeu o nº 551 da Rua Raimundo Lúlio, com a área construída de 183,00m², conforme prova o

Matrícula nº 171.748 (parcial) – 12º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital

4.1. TERRENO

O terreno do imóvel em estudo possui testada ao nível da Rua Raimundo Lúlio, formato regular, topografia levemente em aclive e solo aparentemente seco e firme.

Consoante se verifica na matrícula citada acima, o terreno apresenta as seguintes dimensões e área:

Área	260,00 m²
Frente:	10,00 m *
Lado direito (de quem da via olha o lote)	26,00 m
Lado esquerdo (de quem da via olha o lote)	26,00 m
Fundos:	10,00 m *

4.2. BENFEITORIAS

4.2.1. Descrição

Sobre o terreno, encontra-se erigida uma edificação de 4 (quatro) pavimentos onde funciona uma casa de repouso para idosos. Os pavimentos, conforme se observa da reprodução da planta, a seguir, são compostos por:

- Térreo: um salão, hall e circulação, banheiro e 2 (dois) dormitórios;
- 1º Andar: sala de estar, refeitório, 2 (duas) salas de ambulatório, circulação, cozinha, despensa, 6 (seis) dormitórios e 3 (três) banheiros;
- 2º Andar: sala de TV, circulação, sala de ambulatório, despensa, 8 (oito) dormitórios e 3 (três) banheiros;
- 3º Andar: lavanderia e terraço coberto.

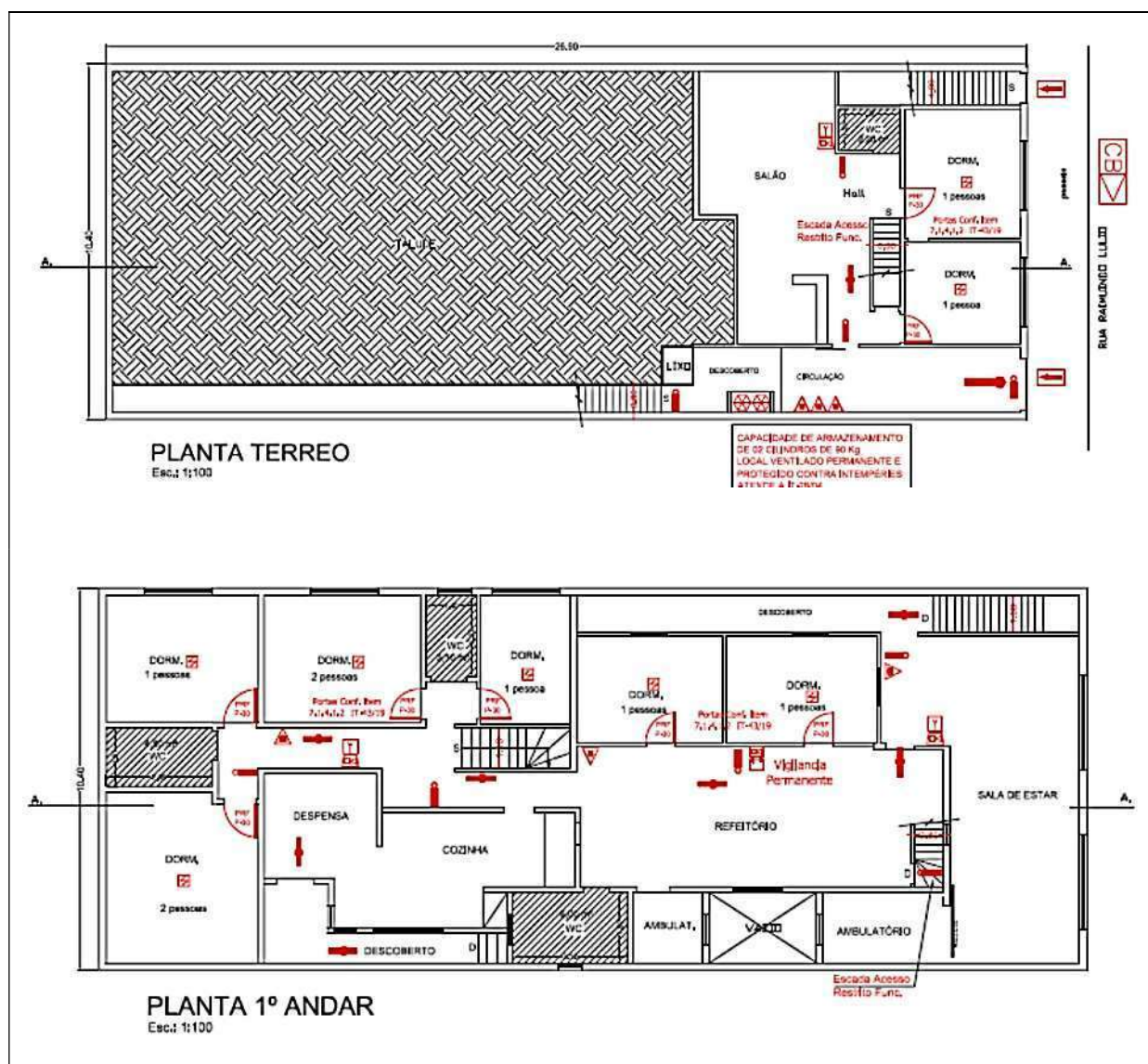
Segundo consta da planta obtida com os proprietários por ocasião da vistoria, a área construída totaliza 768,93m², como se observa do respectivo Quadro de Áreas, ambos reproduzidos parcialmente a seguir.

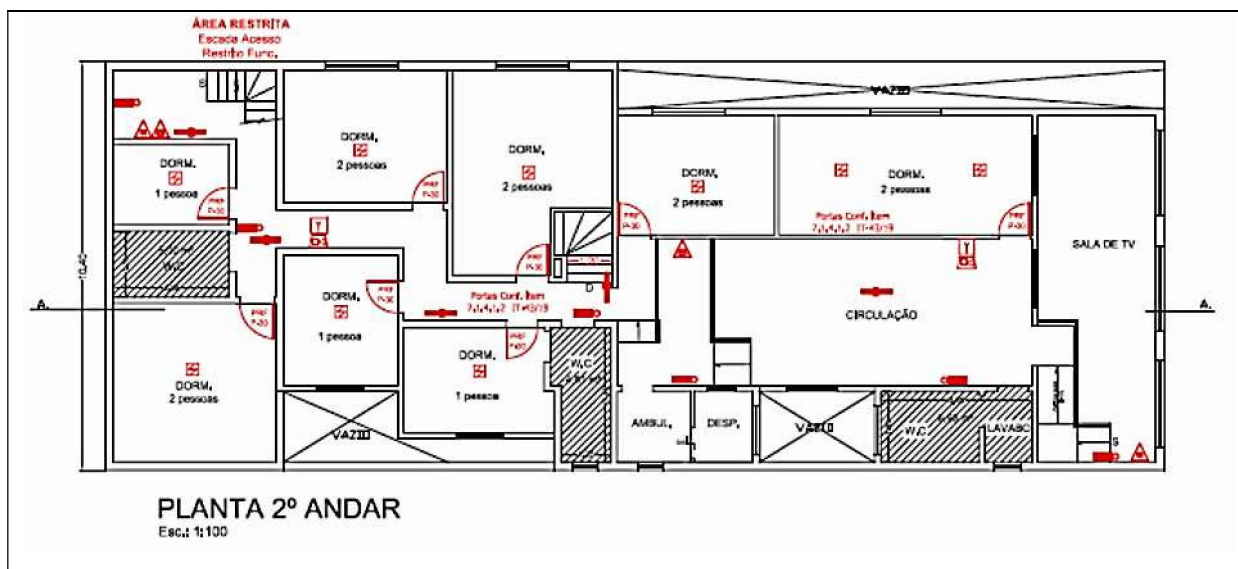
Desta área, 219,50m² pertencem ao 3º andar, ocupado pelo terraço coberto e pela lavanderia, assim, sua classificação, para efeito avaliatório, se dará através da aplicação de um percentual da construção principal.

QUADRO DE ÁREAS; m ²			
	CONSTRUIDO	ÁREA FRIA	TOTAL
TÉRREO	76,91	2,20	
1º PAVIM.	235,26	13,89	
2º PAVIM.	235,26	16,74	
3º PAVIM.	219,50	2,28	
SUBTOTAL	768,93	35,11	733,82

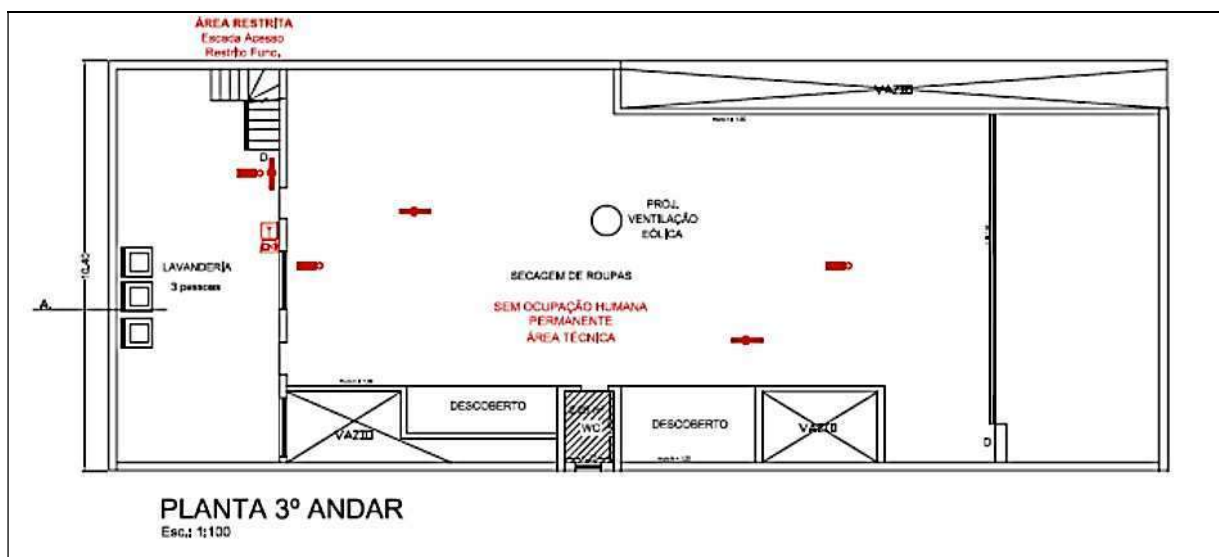
Projeto Completo	Fl: Única	Esc.: Indicada
Assunto: PROJETO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO		
Ocupação: CASA DE REPOUSO (H-2)		
Local: RUA RAJMUNDO LUIJO Nº 551, ARTUR ALVIM – SP		
Proprietário: CASA DE REPOUSO LEONOR SARDINHA DE BRITO LTDA		
Responsável pelo uso: CASA DE REPOUSO LEONOR SARDINHA DE BRITO LTDA		
Resp. Técnico: JOSE ANTONIO PINTO REMA CREA: 0501604801		Data: Fevereiro/2021
Área do terreno: 260,00 m ²	Área construída: 768,93 m ²	Desenho: <i>of. a. b.</i>

Carimbo da planta da edificação – atenção ao Quadro de Áreas





Planta da edificação obtida por ocasião da vistoria (parcial)



Planta da edificação obtida por ocasião da vistoria (parcial)

4.2.2. Padrão Construtivo

Com base nos acabamentos e detalhes construtivos observados por ocasião da vistoria e que podem ser verificados nas diversas fotografias retro apresentadas, o enquadramento mais adequado para a construção retro descrita é, segundo o trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2019 - IBAPE/SP”, Casa Padrão Médio – faixa médio (vide excerto a seguir)



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

4.2.3. Estado de Conservação e Idade da edificação

Com base na observação *in loco*, por ocasião da vistoria registrada nas diversas fotografias retro apresentadas, o estado de conservação da edificação em estudo corresponde, segundo o Quadro 1 do trabalho denominado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2019 - IBAPE/SP”, à ref. “C- Regular”, como se observa da reprodução abaixo:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
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.
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.

Também com base nas referidas observações será adotada a idade de 15 anos.

5. AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do total do imóvel será adotado o Método Evolutivo, por meio do qual o valor do imóvel resulta da soma de valores do terreno e das benfeitorias.

O valor do terreno será obtido pelo método comparativo direto, conforme a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, através de pesquisa de valores, apresentada em item próprio a seguir, homogeneizada mediante tratamento por fatores e saneada dentro dos limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio.

As benfeitorias serão avaliadas segundo os critérios preconizados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2019.

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

5.1.1. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

No presente caso, foram obtidos 8 (oito) elementos comparativos constituídos de imóveis à venda nas imediações, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao terreno avaliando, além de satisfazer a citada norma do IBAPE, quanto ao número mínimo de comparativos, conforme abaixo:

Os critérios e parâmetros de homogeneização, juntamente com as fichas de cálculo de cada elemento comparativo, vão explicitados a seguir:

PESQUISA DE VALOR DE TERRENO

- Local:** Rua Raimundo Lúlio, nºs 551 e 565
Setor: 142 **Quadra:** 006
IF (PGV 2025) = 910,00
- Fator de oferta:** Será aplicada uma dedução de 10% (dez por cento) no valor das ofertas, com base na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
- Fator de transposição:** A transposição será efetuada através dos lançamentos fiscais, extraídos das Fichas de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, à exceção quando verificada notória disparidade observada no índice oficial, sendo seu remanejamento de rigor.
- Para o local em estudo o índice de localização corresponde ao unitário fiscal de 910,00 para o exercício de 2025.
- Coeficiente de frente:** Para 2ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio) onde a frente de referência (Fr) é igual a 10,00 metros.
- Coeficiente de profundidade:** Para 2ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio) onde a profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) é igual a 25,00 metros e a máxima (Ma) é igual a 40,00 metros.
- Fator de topografia:** Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
- Fator de consistência do solo:** Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
- Benfeitorias:** Serão avaliadas em conformidade com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019”, segundo suas diversas tipologias construtivas.
- Data base:** Preços unitários homogêneos para o mês de novembro/2025 com atualizações efetuadas com base nos índices IPC-FIPE quando necessário. IPC (novembro/2025) = 731,6830.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Raimundo Lúlio, nº 305 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 13

Índice Fiscal: 925

Área: 143,00 m²

Frente: 5,50 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade: terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 35 anos

Conservação: e - Necessitando de reparos simples

Área: 120,00 m²

FOC: 0,6095

$V_b = 120,00 \times 1,4970 \times 2,111,61 \times 0,6095 = R\$ 231.201,40$

DADOS DA OFERTA

Informante: Nambel Imóveis - Sr. Eder

Fone: 2527-2400 / 9-4781-2548

Condições: à vista

Preço: **R\$ 440.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9838

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1270

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 440.000,00 \times 0,90 - R\$ 231.201,40) / 143,00 = R\$ 1.152,44/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_1 = 1.152,44 \times 1,0020 \times (0,9838 + 1,0000 + 1,1270 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_1 = R\$ 1.282,69 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Raimundo Lúlio, nº 330 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 12 Índice Fiscal: 920

Área: 130,00 m²

Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 38 anos

Conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Área: 150,00 m²

FOC: 0,6274

$V_b = 150,00 \times 1,4970 \times 2,111,61 \times 0,6274 = R\$ 297.489,25$

DADOS DA OFERTA

Informante: Duarte Imóveis - Sr. Duarte

Fone: 2280-7208 / 9-4055-2831

Condições: à vista

Preço: **R\$ 550.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9891

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 297.489,25) / 130,00 = R\$ 1.519,31/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_2 = 1.519,31 \times 1,0020 \times (0,9891 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_2 = R\$ 1.732,13 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Raimundo Lúlio, nº 361 - Jdim São Nicolau
Setor: 142 - Quadra: 13 Índice Fiscal: 925
Área: 130,00 m² Frente: 5,00 m Profund.equiv.: 26,00 m
Declividade terreno plano Posição: meio de quadra
Nível: em nível
Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples Faixa de valor: médio
Idade: 12 anos Conservação: c - Regular
Área: 110,00 m² FOC: 0,9015

$$Vb = 110,00 \times 1,4970 \times 2.111,61 \times 0,9015 = R\$ 313.468,52$$

DADOS DA OFERTA

Informante: Quinto Andar - Sr. Marconi
Fone: 4020-2507 Condições: à vista
Preço: R\$ 580.000,00 Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0020
Fator transposição: 0,9838
Fator profundidade: 1,0000 Fator frente: 1,1487
Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000
Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

$$\text{Preço unitário} = (R\$ 580.000,00 \times 0,90 - R\$ 313.468,52) / 130,00 = R\$ 1.604,09/m^2$$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_3 = 1.604,09 \times 1,0020 \times (0,9838 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_3 = R\$ 1.820,26 /m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Raimundo Lúlio, nº 522 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 7 Índice Fiscal: 890

Área: 260,00 m² Frente: 10,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade Declive acima de 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 34 anos Conservação: e - Necessitando de reparos simples

Área: 117,00 m² FOC: 0,6188

$V_b = 117,00 \times 1,4970 \times 2,111,61 \times 0,6188 = R\$ 228.860,94$

DADOS DA OFERTA

Informante: Yamakawa Imóveis

Fone: 2155-8800

Condições: à vista

Preço: **R\$ 535.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 1,0225

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,4300

Fator consistência do solo: 1,0000

$\text{Preço unitário} = (R\$ 535.000,00 \times 0,90 - R\$ 228.860,94) / 260,00 = R\$ 971,69/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_4 = 971,69 \times 1,0020 \times (1,0225 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,4300 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_4 = R\$ 1.414,20 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Carlos Finlay, 135

Setor: 142 - Quadra: 15

Índice Fiscal: 857

Área: 130,00 m²

Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade Declive de 10% até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: máximo

Idade: 35 anos

Conservação: c - Regular

Área: 68,00 m²

FOC: 0,6874

$V_b = 68,00 \times 1,7430 \times 2.111,61 \times 0,6874 = R\$ 172.040,04$

DADOS DA OFERTA

Informante: Df Casa Imóveis

Fone: 3571-6696

Condições: à vista

Preço: **R\$ 450.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 1,0618

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,2500

Fator consistência do solo: 1,0000

$\text{Preço unitário} = (R\$ 450.000,00 \times 0,90 - R\$ 172.040,04) / 130,00 = R\$ 1.792,00/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_5 = 1.792,00 \times 1,0020 \times (1,0618 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,2500 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_5 = R\$ 2.622,45 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Georg Riemann, 384 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 13 Índice Fiscal: 921

Área: 130,00 m² Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade Declive de 10% até 20%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio-superior

Idade: 36 anos Conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples

Área: 146,00 m² FOC: 0,6490

$V_b = 146,00 \times 1,6200 \times 2.111,61 \times 0,6490 = R\$ 324.135,26$

DADOS DA OFERTA

Informante: Gleusa Imóveis - Sr. Reinaldo

Fone: 9-8132-0401

Condições: à vista

Preço: **R\$ 560.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9881

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,2500

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 560.000,00 \times 0,90 - R\$ 324.135,26) / 130,00 = R\$ 1.383,57/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_6 = 1.383,57 \times 1,0020 \times (0,9881 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,2500 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_6 = R\$ 1.922,58 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Georg Riemann, 62-66 - Jdim São Nicolau

Setor: 142 - Quadra: 15 Índice Fiscal: 891

Área: 260,00 m² Frente: 10,00 m Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade terreno plano Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples Faixa de valor: mínimo

Idade: 38 anos Conservação: e - Necessitando de reparos simples

Área: 150,00 m² FOC: 0,5808

$V_b = 150,00 \times 1,2510 \times 2,111,61 \times 0,5808 = R\$ 230.138,29$

DADOS DA OFERTA

Informante: NEXT PRIME IMÓVEIS

Fone: 9-8996-4627

Condições: à vista

Preço: **R\$ 668.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 1,0213

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0000

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 668.000,00 \times 0,90 - R\$ 230.138,29) / 260,00 = R\$ 1.427,16/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_7 = 1.427,16 \times 1,0020 \times (1,0213 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_7 = R\$ 1.460,47 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Carlos Finlay, 349 - Jdim São Nicolau

Sector: 142 - Quadra: 5

Índice Fiscal: 914

Área: 130,00 m²

Frente: 5,00 m

Profund.equiv.: 26,00 m

Declividade: terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo: seco

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: mínimo

Idade: 40 anos

Conservação: e - Necessitando de reparos simples

Área: 150,00 m²

FOC: 0,5610

$V_b = 150,00 \times 1,2510 \times 2,111,61 \times 0,5610 = R\$ 222.292,67$

DADOS DA OFERTA

Informante: Real Imóveis

Fone: 2280-5100 / 9-3800-4022

Condições: à vista

Preço: **R\$ 400.000,00**

Data da coleta: 10/10/2025

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0020

Fator transposição: 0,9956

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,1487

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 400.000,00 \times 0,90 - R\$ 222.292,67) / 130,00 = R\$ 1.059,29/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_g = 1.059,29 \times 1,0020 \times (0,9956 + 1,0000 + 1,1487 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_g = R\$ 1.214,57 / m^2$

QUADRO RESUMO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Endereço	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA
1	Rua Raimundo Lúlio, nº 305 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.282,69 /m²	R\$ 1.282,69 /m²
2	Rua Raimundo Lúlio, nº 330 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.732,13 /m²	R\$ 1.732,13 /m²
3	Rua Raimundo Lúlio, nº 361 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.820,26 /m²	R\$ 1.820,26 /m²
4	Rua Raimundo Lúlio, nº 522 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.414,20 /m²	R\$ 1.414,20 /m²
5	Rua Carlos Finlay, 135	R\$ 2.622,45 /m²	discrepante
6	Rua Georg Riemann, 384 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.922,58 /m²	R\$ 1.922,58 /m²
7	Rua Georg Riemann, 62-66 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.460,47 /m²	R\$ 1.460,47 /m²
8	Rua Carlos Finlay, 349 - Jdim São Nicolau	R\$ 1.214,57 /m²	R\$ 1.214,57 /m²
N:		8	7
Média aritmética:		R\$ 1.683,67 /m²	R\$ 1.549,56 /m²
Limite superior (+30%):		R\$ 2.188,77 /m²	R\$ 2.014,43 /m²
Limite inferior (-30%):		R\$ 1.178,57 /m²	R\$ 1.084,69 /m²

7 Elementos contidos no intervalo de amostra saneada

MÉDIA SANEADA = R\$ 1.549,56/m² - novembro/2025

Logo o valor unitário de terreno (Vu) a ser aplicado na avaliação dos lotes que compõem o imóvel corresponde a:

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 1.549,56 / \text{m}^2 - \text{nov2025}$$

5.2. VALOR DO TERRENO

Portanto, de posse do valor unitário básico de metro quadrado de terreno, de R\$ 1.549,56/m², e tendo em vista a área do terreno em tela, de 260,00 m², obtém-se:

$$V_t = V_u \times A_t / [1 + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_{top} - 1) + (F_c - 1)]$$

Onde:

- V_t – Valor do terreno;
- V_u – Valor básico unitário;
- A_t – Área do terreno;
- C_f – coeficiente de frente;
- C_p – coeficiente de profundidade;
- $F - F_{top}$ – Fator topografia;
- F_c – Fator consistência do solo.

Sendo:

$$V_u = \text{R\$ } 1.549,56/\text{m}^2$$

$$A_t = 260,00 \text{ m}^2$$

$$C_f = (F_p/F_r)^{0,25}$$

$$F_p : \text{frente projetada do terreno} = 10,00 \text{ m},$$

$$F_r : \text{frente de referência} = 10,00\text{m},$$

$$C_f = (10,00/10,00)^{0,25} = 1,0000;$$

$$C_p - P_e : \text{profundidade equivalente} = 260,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 26,00 \text{ m},$$

$$2^{\text{a}} \text{ zona} \Rightarrow 25,00 \text{ m} < P_e < 40,00 \text{ m},$$

$$C_p = 1,0000;$$

$$F_{top} = 1,00 \text{ (terreno plano)}$$

$$F_c = 1,00 \text{ (terreno seco)}$$

Substituindo os valores na expressão, tem-se:

$$V_t = R\$ 1.549,56/m^2 \times 260,00 m^2 / [1 + (1,000-1) + (1,000-1) + (1,00-1) + (1,00-1)]$$

Resultando o valor do terreno em:

$$V_t = R\$ 402.885,60 - \text{nov}/2025$$

5.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS - V_b

O valor das benfeitorias é obtido por meio da expressão abaixo, cujos resultados vão explicitados na planilha de cálculo resumida adiante.

$$V_b = A_b \times V_{ub} \times F_{oc}, \quad \text{onde:}$$

V_b : Valor da benfeitoria

A_b :Área da benfeitoria

V_{ub} : valor unitário da benfeitoria = R8N x coeficiente de padrão de construção

F_{oc} : fator de obsolescência e conservação

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS										
(CONFORME ESTUDO "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2019")										

Referência: nov/25

R-8N (R\$/m²) = 2.117,32

BENF	TIPO/PADRÃO Intervalo		EDIFICAÇÃO AVALIADA	PESO	IDADE	lr	CONSERVAÇÃO	FOC	ÁREA (m²)	UNITÁRIO (R\$ /m²)	SUB-TOTAIS (R\$)
1	CASA/MÉD		CP=corp princ	1,00	15	70	C	0,8784	549,43	4.006,13	2.201.085,41
	Médio	2,154 x R-8N					regular				
2	CASA/MÉD		Especial	0,40	15	70	C	0,8784	219,50	1.602,45	351.737,80
	Médio	2,154 x R-8N					regular				
								TOTAL (R\$)	2.552.823,21		

Área Total:	768,93 m²
-------------	-----------

Sendo: $FOC = R + K \times (1 - R)$

onde: $K = 1 - 1/2 \times (le / lr + le2 / lr2) \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no Quadro 1 do citado estudo})$

R - conforme constante na Tabela 1 do citado estudo.

Portanto, o valor das benfeitorias corresponde a:

$$V_b = \text{R\$ } 2.552.823,21 - \text{nov/2025}$$

5.4. VALOR DO IMÓVEL - V_I

O valor do imóvel é obtido da soma dos valores calculados para o terreno e para as benfeitorias existentes no imóvel:

$$V_I = V_t + V_b$$

$$V_I = \text{R\$ } 402.885,60 + \text{R\$ } 2.552.823,21$$

$$V_I = \text{R\$ } 2.955.708,81 - \text{nov/2025}$$

6. CONCLUSÃO

Tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel sito à **Rua Raimundo Lúlio, 551 – Jardim São Nicolau – Distrito de São Miguel Paulista - São Paulo-SP**, objeto da Matrícula nº 171.748 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e lançada sob o número de contribuinte 142.006.0031-4 perante a Prefeitura de São Paulo, pelo valor arredondado de:

$$V_I = \text{R\$ } 2.956.000,00$$

(dois milhões, novecentos e cinquenta e seis mil reais)

data base: nov/2025

7. ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 52 (cinquenta e duas) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 22 de junho de 2.026.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
Arquiteto - cau nº 4253-6