

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA
CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 1012068-78.2022.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **ROSA MARIA MARTINS DE OLIVEIRA**, em face de **EDNA SOLTYS FILGUEIRAS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, conforme R. Decisão de fls. 311 e 357, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Adolfo Asson, nº 120, Vila Matilde, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Adolfo Asson, nº 120, Vila Matilde, São Paulo.

R\$ 1.198.000,00

(Um milhão, cento e noventa e oito mil reais)

MAIO / 2025

FOTO 01



Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **ROSA MARIA MARTINS DE OLIVEIRA**, em face de **EDNA SOLTYS FILGUEIRAS**:

Uma casa, situada na Rua Adolfo Asson, nº 120, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, e seu terreno lote 23 da quadra C, Vila Nova Savoia, medindo 9,30m de frente, por 40,00m da frente aos fundos, de ambos os lados e 9,00m nos fundos, encerrando a área de 361,00m², confrontando de ambos os lados e fundos com Paulina Arthaud Berthet. Matrícula nº 157.296, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls.386/387.

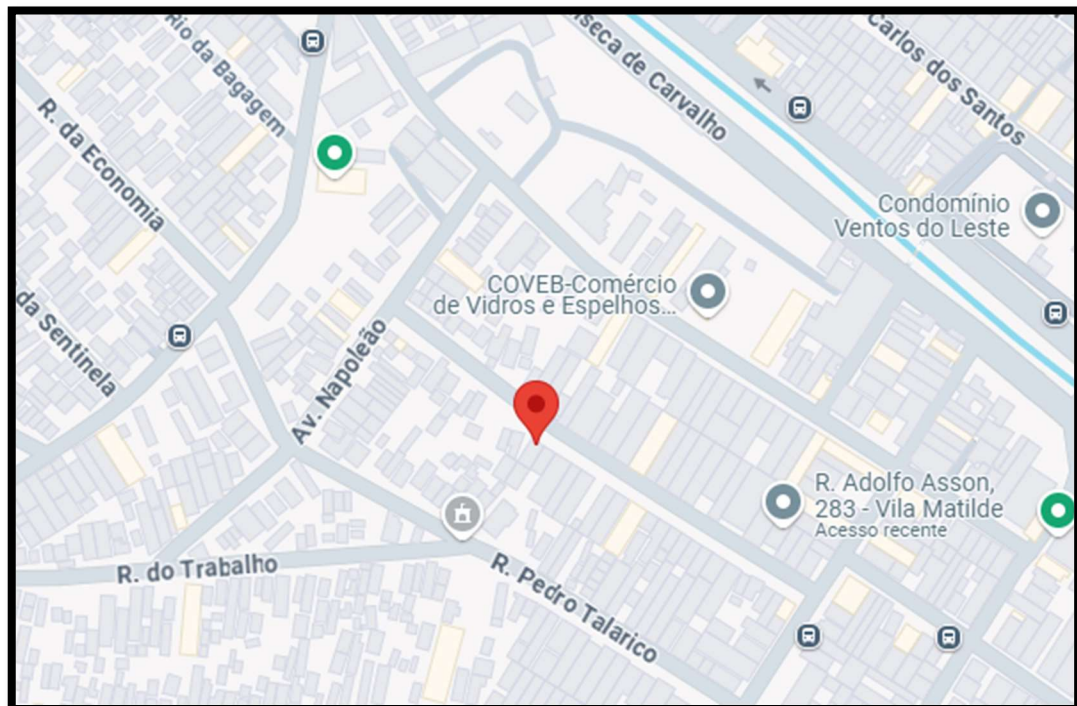
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Adolfo Asson, nº 120, Vila Matilde - São Paulo, a Requerida Sra. Edna Soltys Filgueiras, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

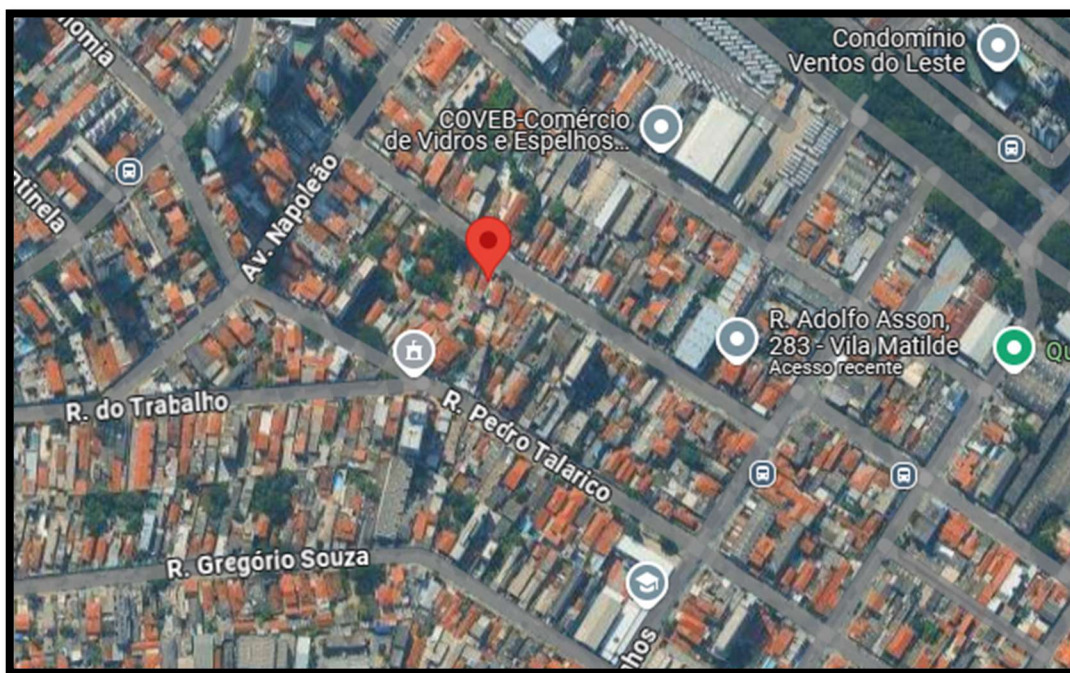
Também estavam presentes e acompanharam as vistorias, o patrono da Requerida, Dr. João Alberto de Abreu, a Requerente, Sra. Rosa Maria Martins de Oliveira e a patrona da Requerente, Dra. Suely Aparecida Brena Trindade.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:





FOTOS 02



RUA ADOLFO ASSON, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTOS 03



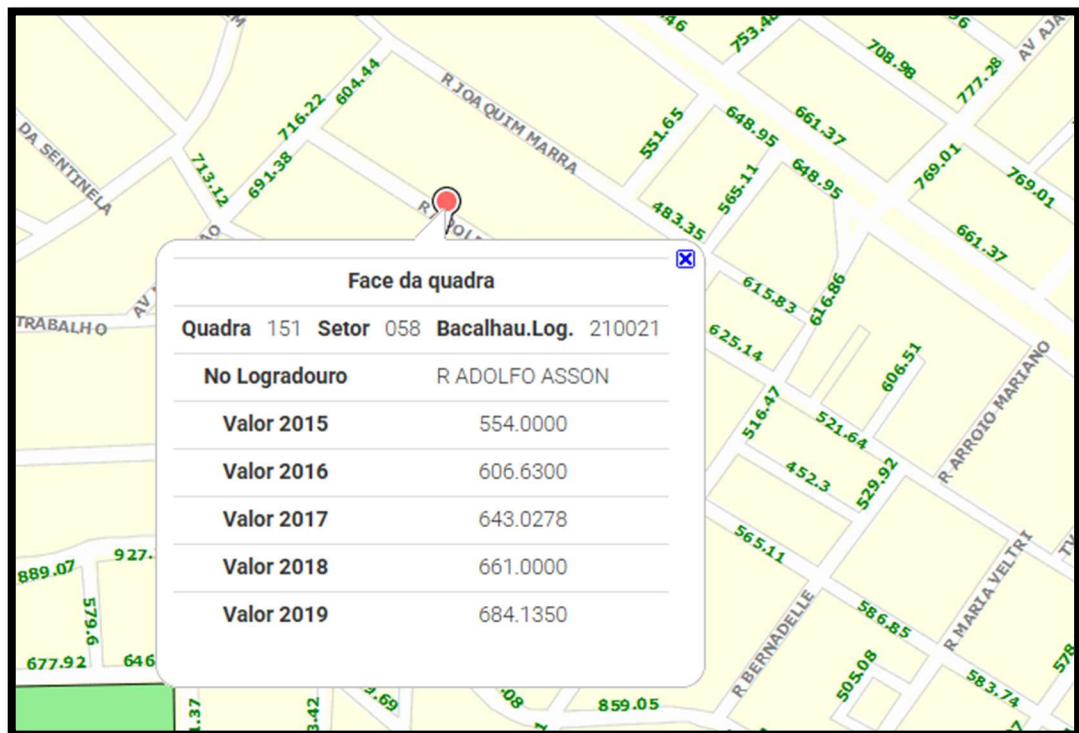
RUA ADOLFO ASSON, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Adolfo Asson, nº 120, Vila Matilde - São Paulo

ZONA:	ZM
SETOR:	058
QUADRA:	151
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	058.151.0021-8
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 684,13



Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da
Quadra Fiscal são mostrados a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 058.151.0021-8

Local do Imóvel:
R ADOLFO ASSON, 120 - 120 FDS 122
CEP 03532-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MIRADOR, 22 - CIDADE PATRIARCA
CIDADE PATRIARCA S O PAULO CEP 03556-070

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	361	Testada (m):	9,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	361		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	160	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.213,00
- da construção:	2.040,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	437.893,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	182.784,00
Base de cálculo do IPTU:	620.677,00

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 26/08/2025, em

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

Data de Emissão: 28/05/2025

Número do Documento: 2.2025.001335950-4

Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância de uso residencial, com densidade construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel avaliando:



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		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	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
	ZM	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
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3
	ZPI-2		NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	20.000
		ZEUa			
		ZEUP	20	1.000	20.000
		ZEUPa			
	ZEM	ZEM	20	1.000	20.000
		ZEMP			
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC			
		ZCa	5	125	20.000
		ZC-ZEIS			
	ZCOR	ZCOR-1			
		ZCOR-2	10	250	10.000
		ZCOR-3			
		ZCORa			
		ZM			
	ZM	ZMa	5	125	20.000
		ZMIS			
		ZMISa			
		ZEIS-1			
	ZEIS	ZEIS-2	5	125	20.000
		ZEIS-3			
		ZEIS-4			
		ZEIS-5			
	ZDE	ZDE-1	5	125	1.000
		ZDE-2	10	1.000	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	20.000 (a)

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zonas Eixo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva baixas e médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Av. Waldemar Carlos Pereira, Av. Melchert e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: plano.
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: irregular;
Frente: 9,30 m;
Profundidade equivalente: 38,82 m;
Área: 361,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificadas duas casas, com características de uso residencial, com área homogeneizada estimada total construída de 186,50m², conforme medições efetuadas "in loco", assim dispostas:

CASA 1: edificação situada no pavimento térreo e superior, com idade física estimada de 40 anos, composta por sala, cozinha, garagem, dormitório, banheiro, área de serviço e oficina, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 111,75m², podendo ser classificada como "2.2.3 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

CASA 2: edificação situada no pavimento térreo, com idade física estimada de 40 anos, composta por copa, cozinha, 2 dormitórios e banheiro, perfazendo uma área total homogeneizada construída de 74,75m², podendo ser classificada como "2.2.3 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.4 PADRÃO SIMPLES

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

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

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



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI

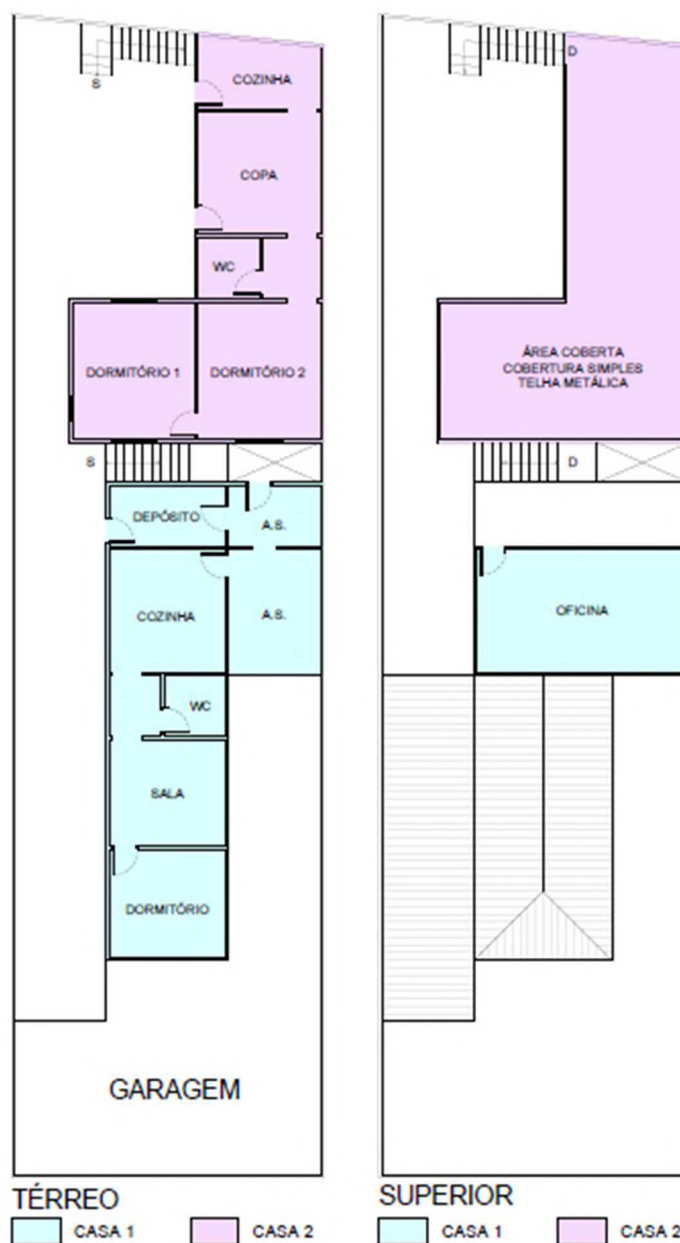
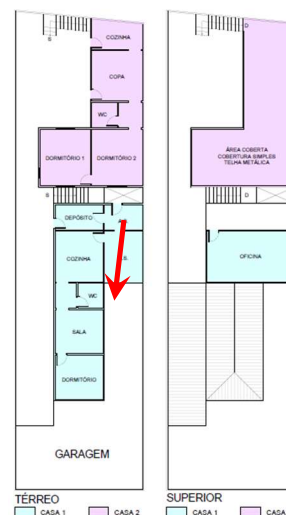


FOTO 04

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



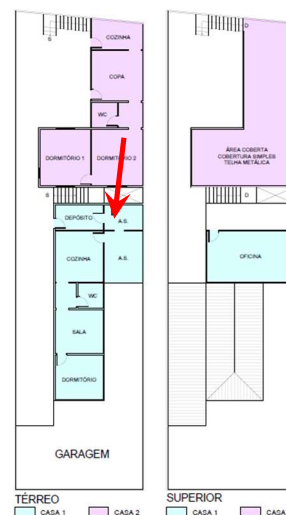
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



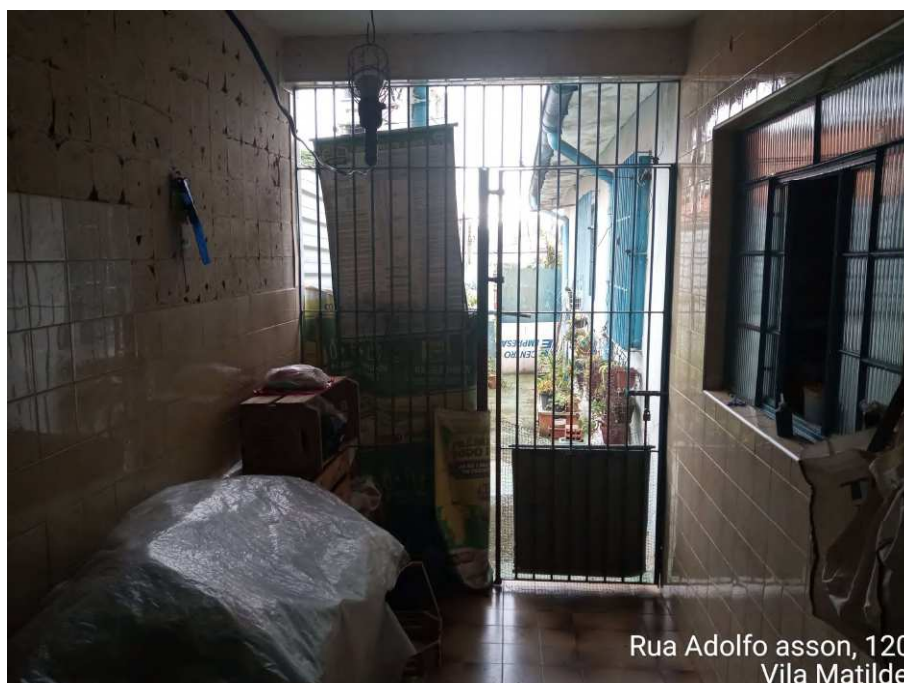
ÁREA DESCOBERTA.

FOTO 05

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

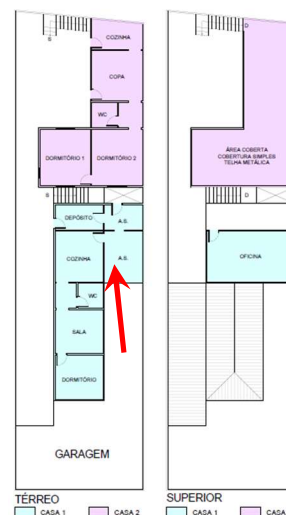


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

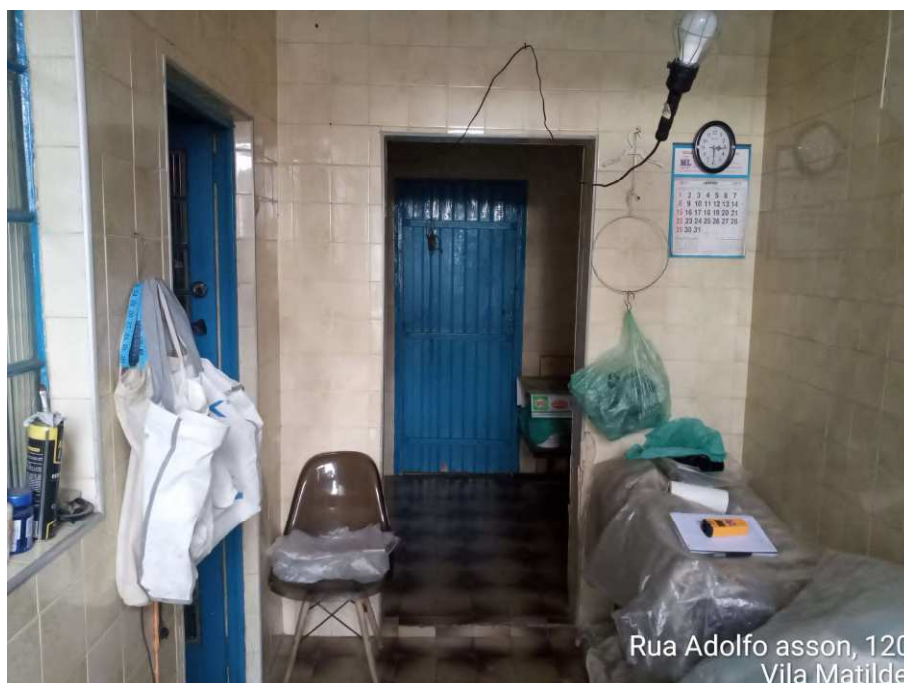
ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 06

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

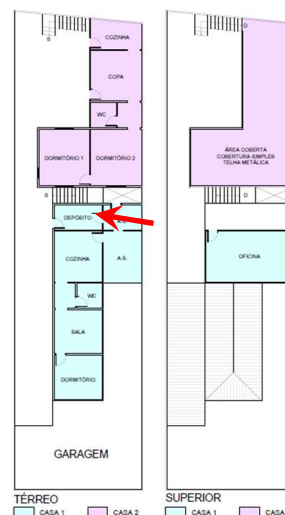


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 07

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

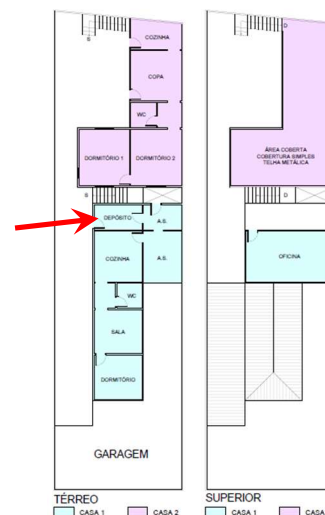


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

DEPÓSITO.

FOTO 08

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



OUTRA VISTA DO DEPÓSITO.

FOTO 09

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



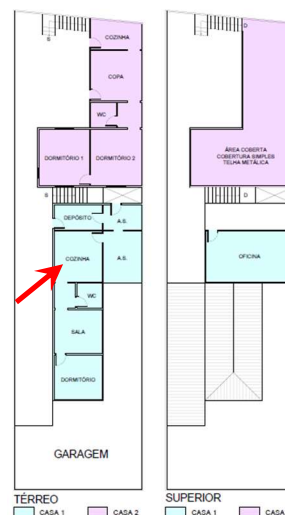
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



COZINHA.

FOTO 10

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

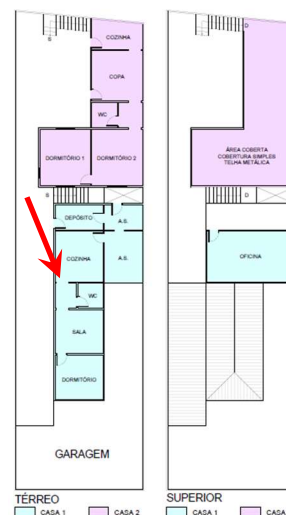


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 11

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



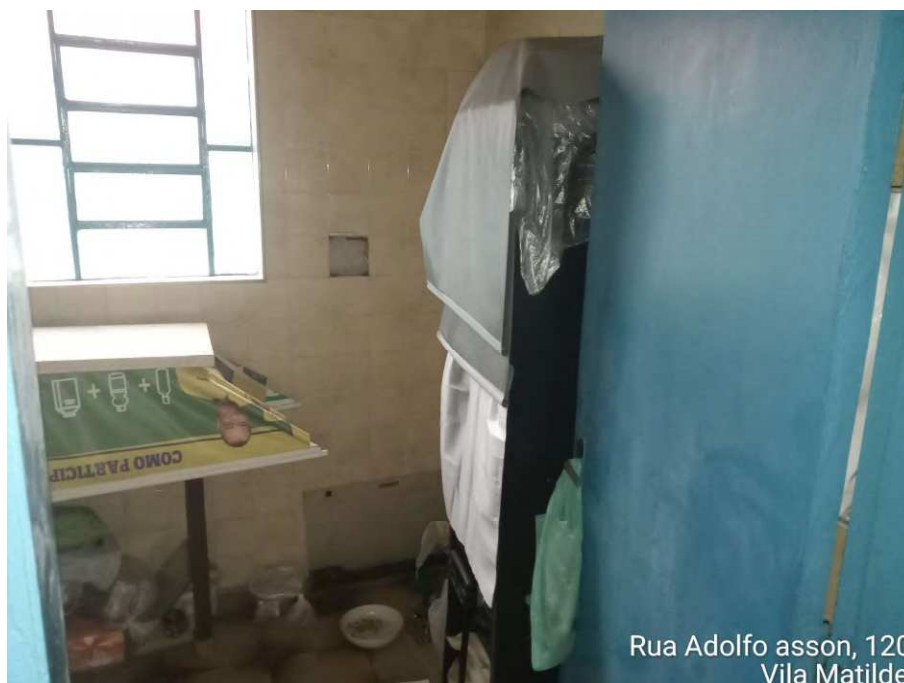
HALL.

FOTO 12

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



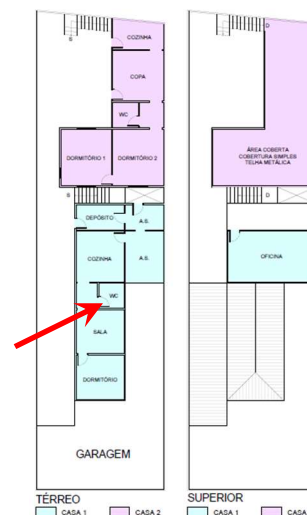
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



WC.

FOTO 13

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

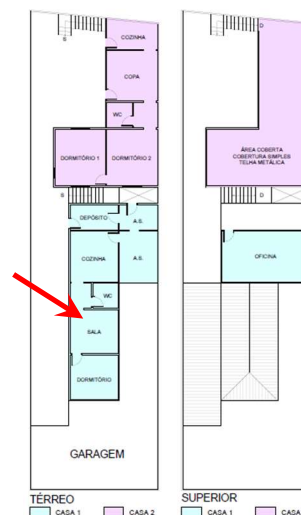


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OUTRA VISTA DO WC.

FOTO 14

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

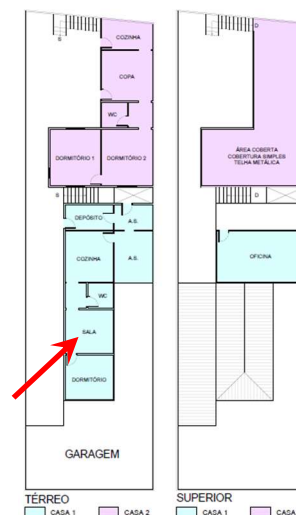


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

SALA.

FOTO 15

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

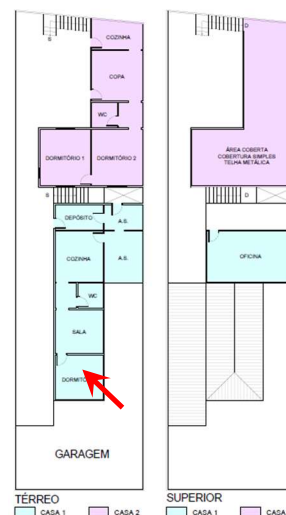


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 16

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



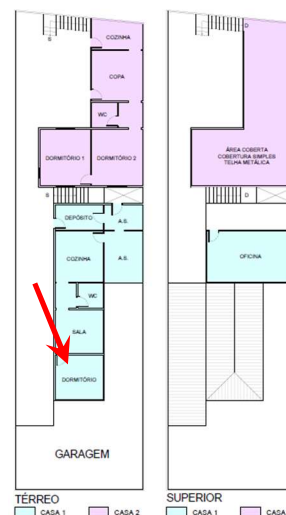
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



DORMITÓRIO.

FOTO 17

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

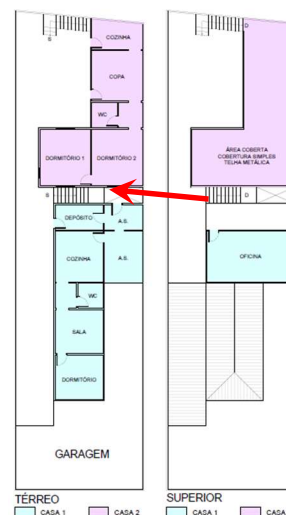


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

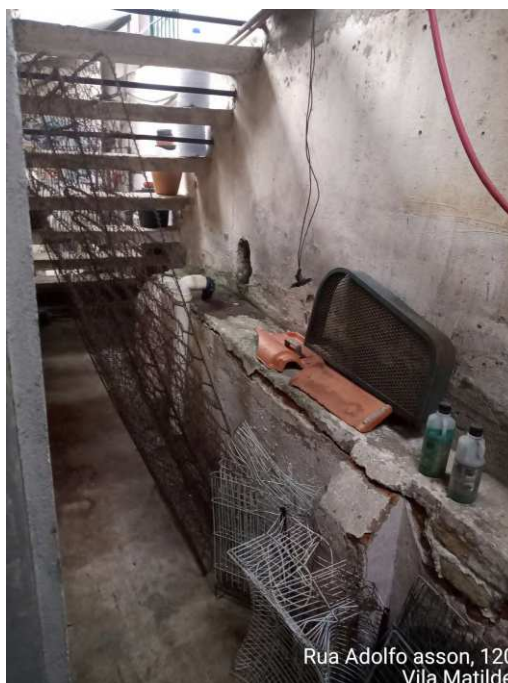
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 18

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



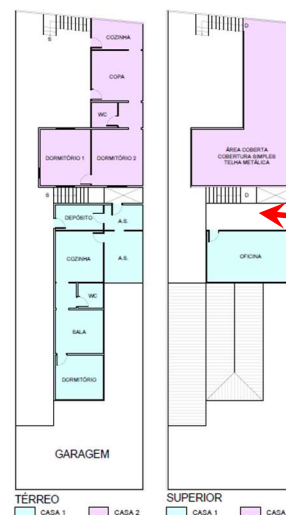
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



ACESSO AO SUPERIOR.

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



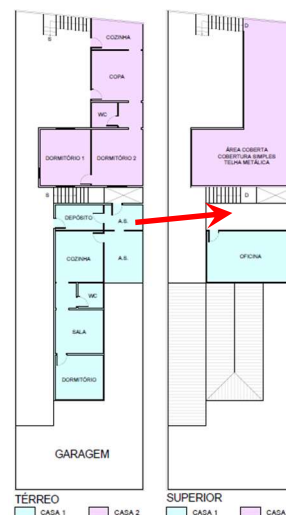
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



SUPERIOR.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

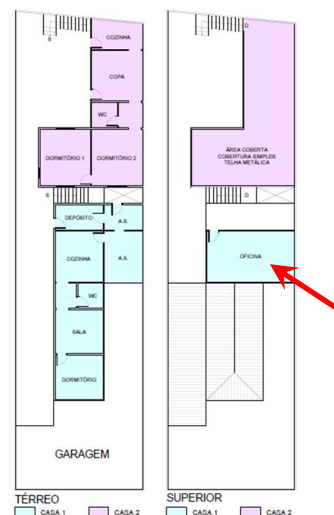


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OUTRA VISTA DO SUPERIOR.

FOTO 21

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

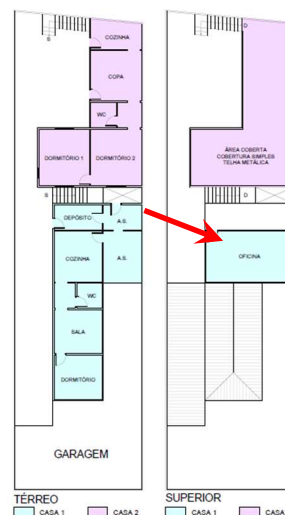


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OFICINA.

FOTO 22

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

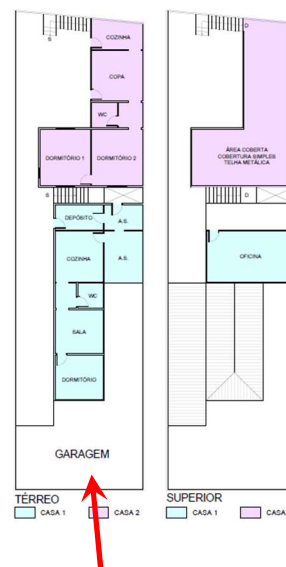


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OUTRA VISTA DA OFICINA.

FOTO 23

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 24

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



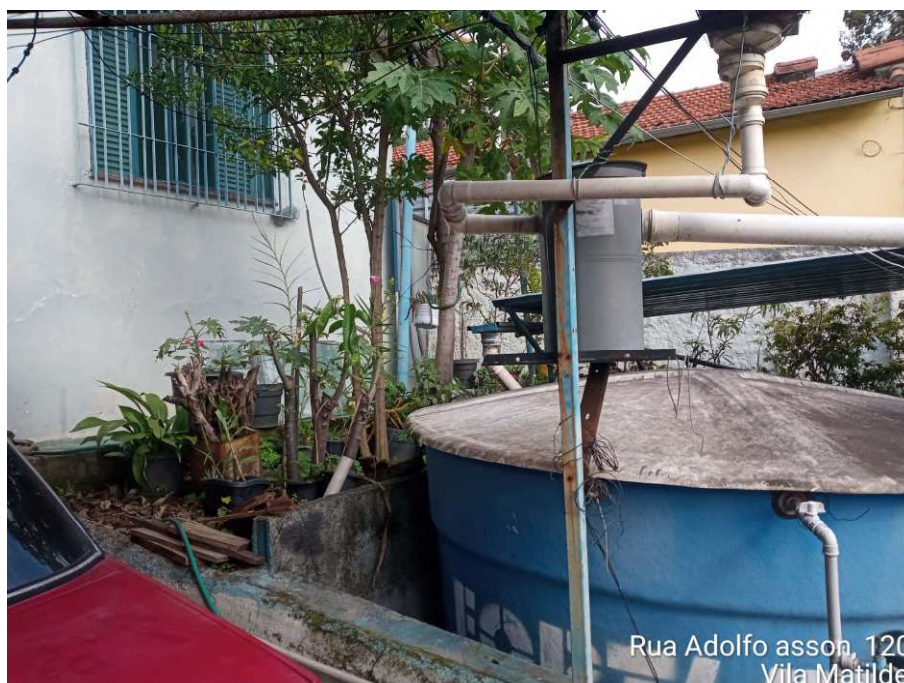
VISTA DA GARAGEM.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



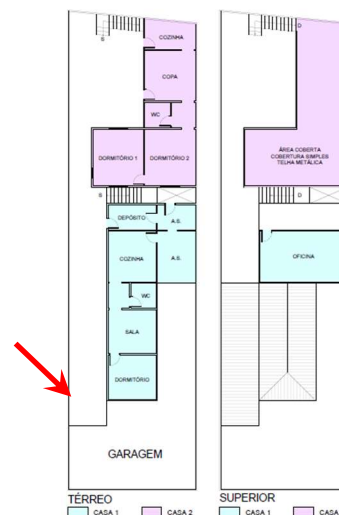
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



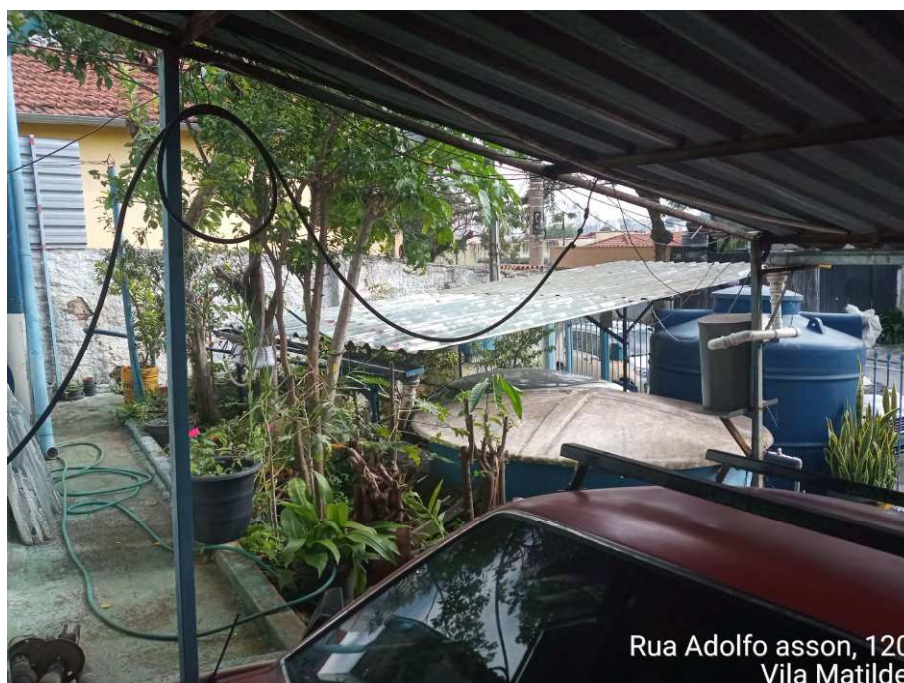
VISTA DA GARAGEM.

FOTO 26

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



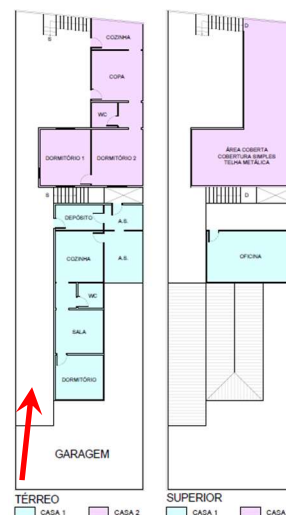
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

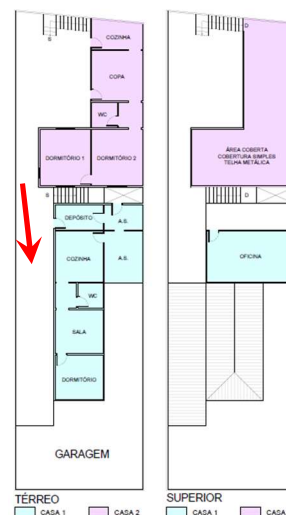


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

VISTA DA GARAGEM.

FOTO 28

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 1

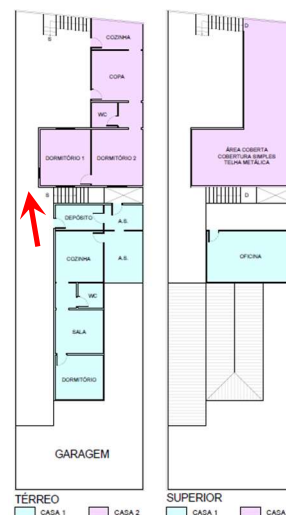


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

VISTA DA GARAGEM.

FOTO 29

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



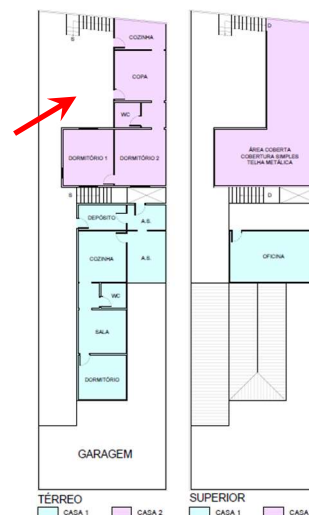
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



CIRCULAÇÃO.

FOTO 30

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



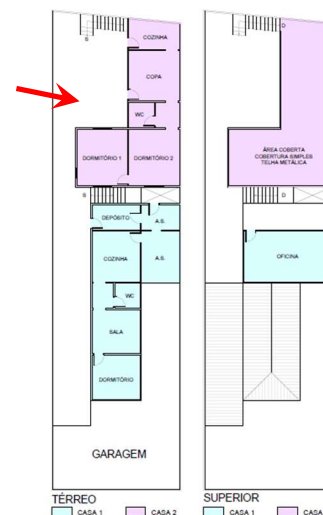
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



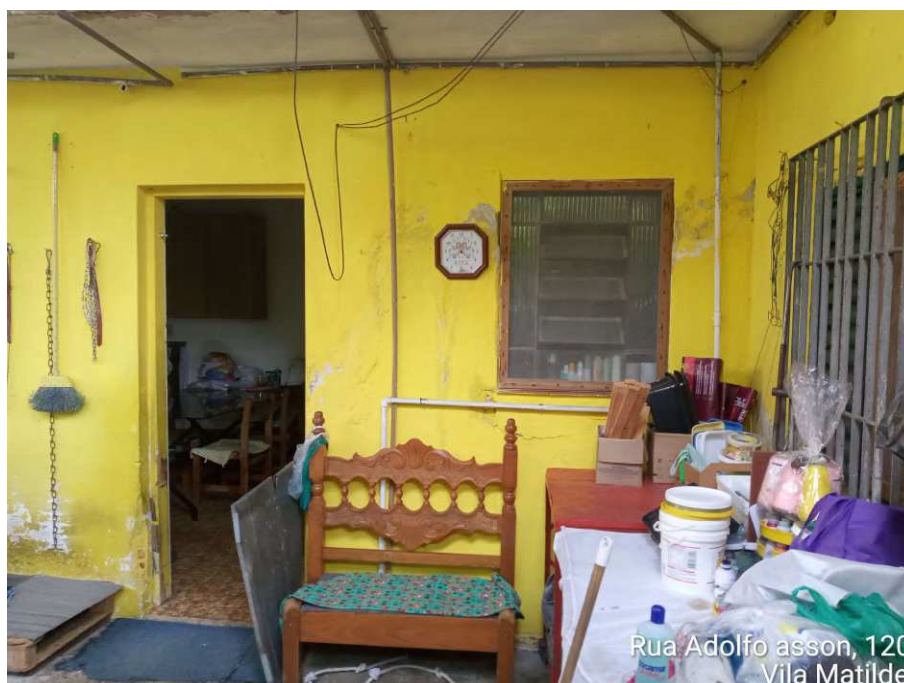
ÁREA EXTERNA.

FOTO 31

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



ÁREA EXTERNA.

FOTO 32

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

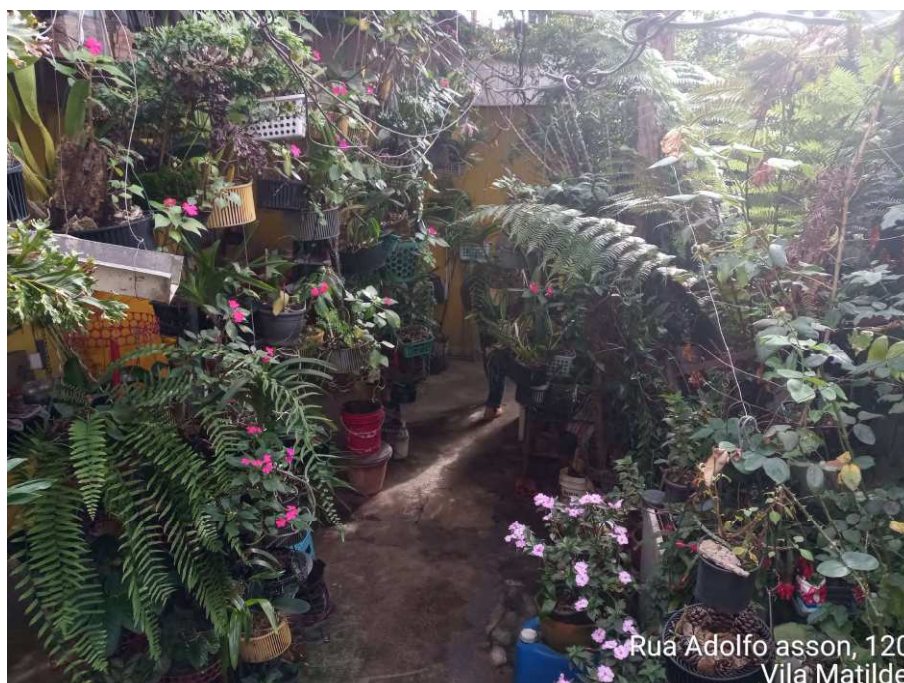
ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 33

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



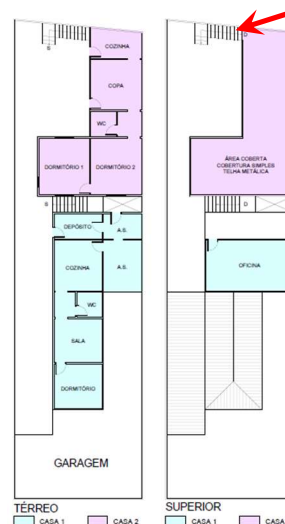
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



ÁREA EXTERNA.

FOTO 34

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



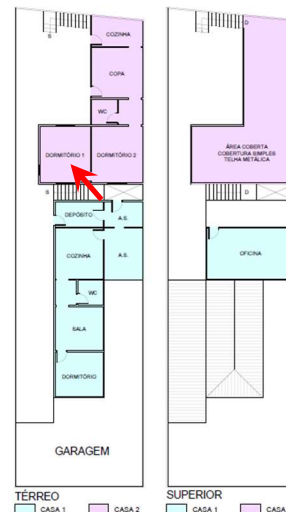
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



ESCADA DE ACESSO AO SUPERIOR.

FOTO 35

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



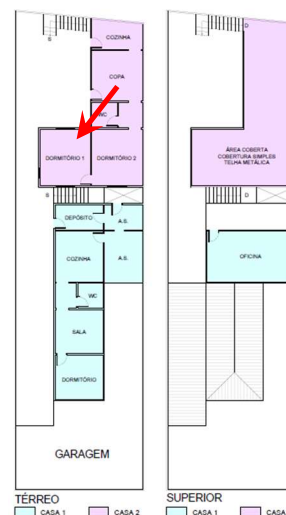
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



DORMITÓRIO 1.

FOTO 36

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



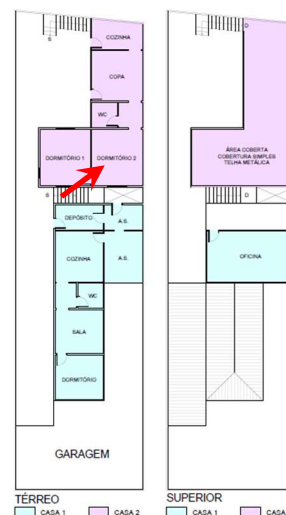
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



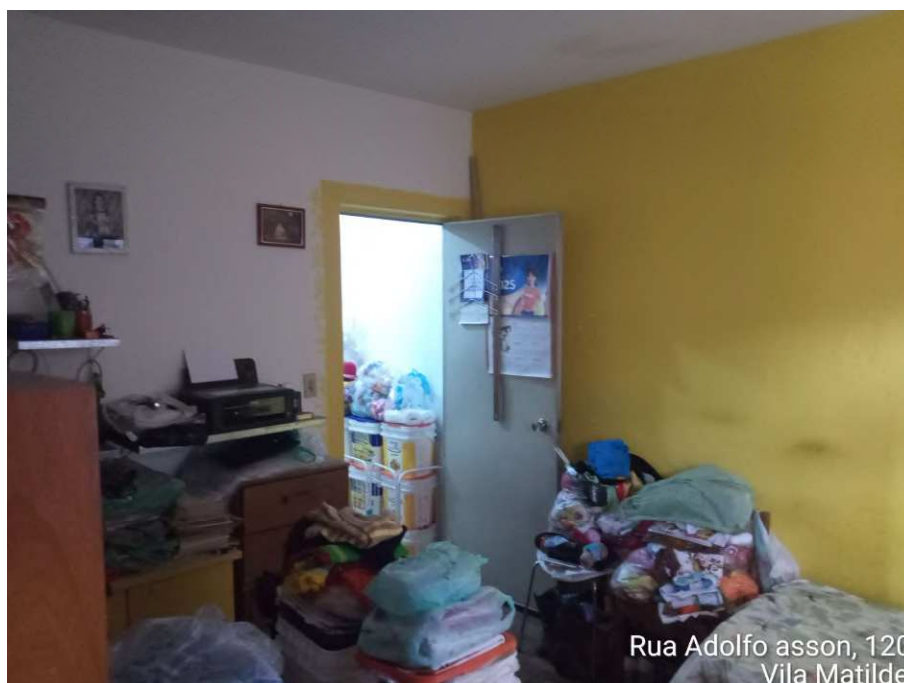
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTO 37

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



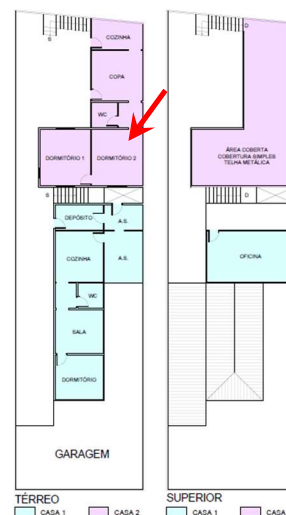
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



DORMITÓRIO 2.

FOTO 38

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2

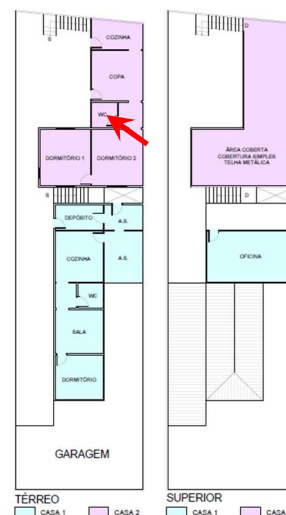


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

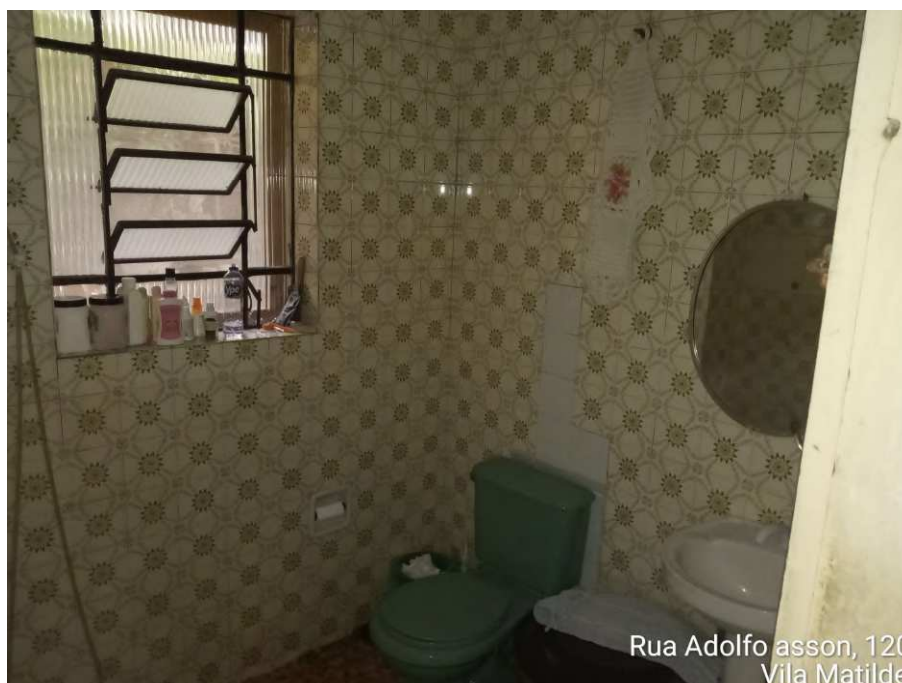
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 39

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2

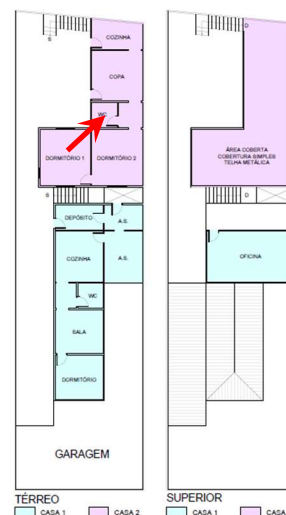


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

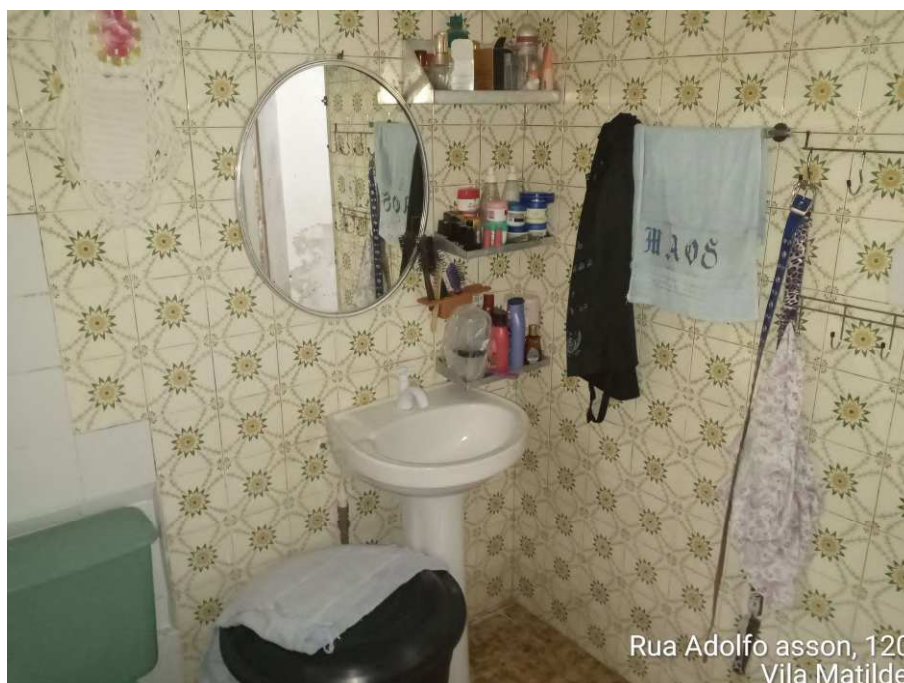
WC.

FOTO 40

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2

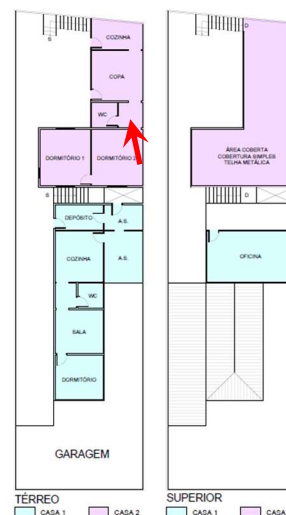


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OUTRA VISTA DO WC.

FOTO 41

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2

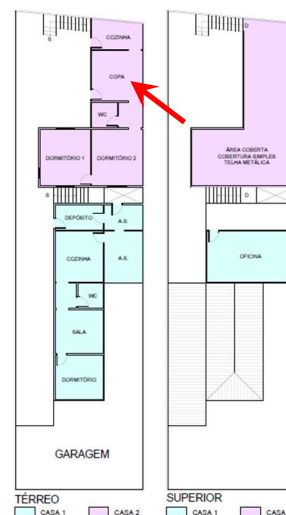


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

HALL.

FOTO 42

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2

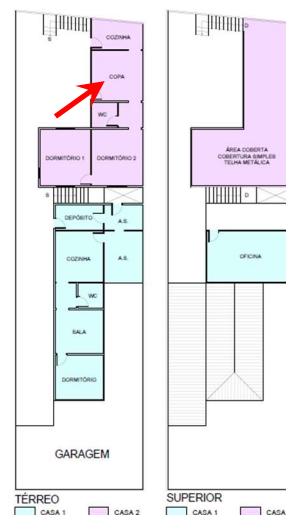


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

COPA.

FOTO 43

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



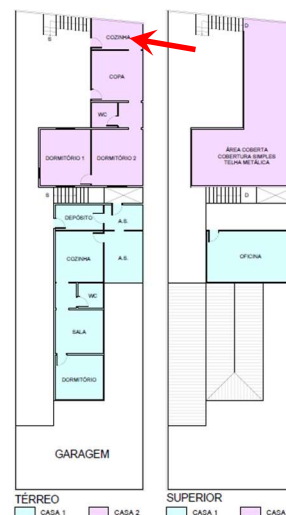
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



OUTRA VISTA DA COPA.

FOTO 44

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



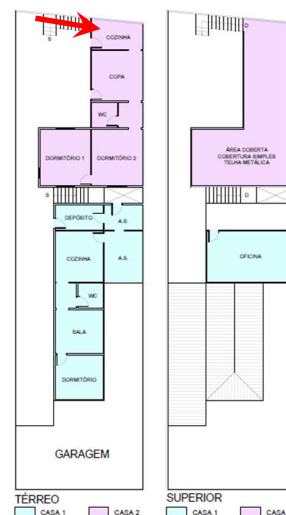
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



COZINHA.

FOTO 45

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2

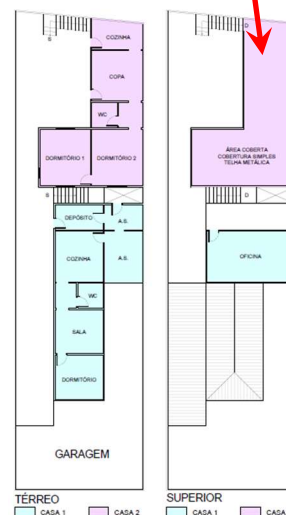


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 46

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



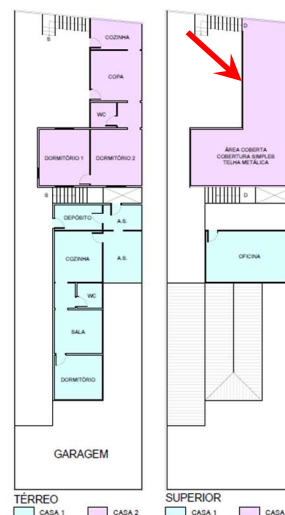
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



ASPECTOS GERAIS DO SUPERIOR.

FOTO 47

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



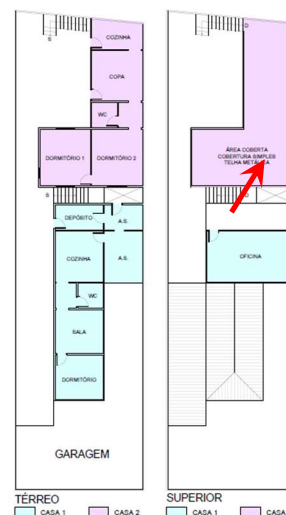
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



ASPECTOS GERAIS DO SUPERIOR.

FOTO 48

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2

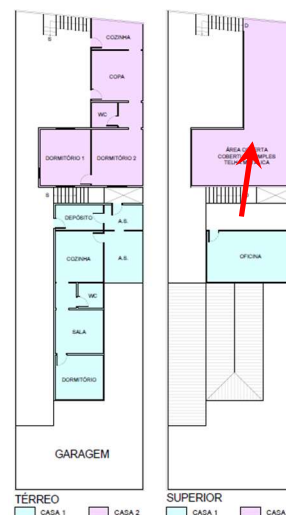


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

ASPECTOS GERAIS DO SUPERIOR.

FOTO 49

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2

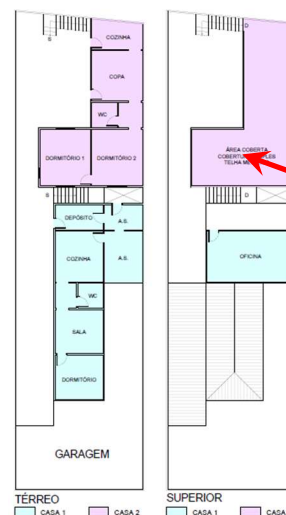


Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

ASPECTOS GERAIS DO SUPERIOR.

FOTO 50

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



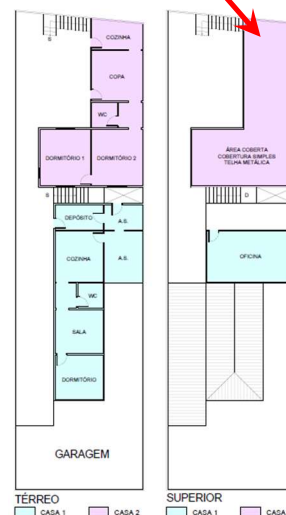
RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



ASPECTOS GERAIS DO SUPERIOR.

FOTO 51

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA ADOLFO ASSON, Nº 120 - CASA 2



Rua Adolfo asson, 120
Vila Matilde

ASPECTOS GERAIS DO SUPERIOR.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Avaliações e Perícias de Engenharia

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

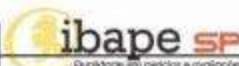
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXERCÍCIO DE SAÍDA - ENGENHARIA SOCIAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade						Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais				
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina								
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _e	C _e							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥900 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)					
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1*)					

Avaliações e Perícias de Engenharia



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(PÁG. 42 DE 54) - TERCEIRA EDIÇÃO (2022)

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina			Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator		Coef. de Área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{ma}	Frente "f"	Profundidade "p"					
Grupo III Zona de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,28	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		
Grupo IV Zonas industriais ou Garagens	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 28.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Garagens	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de " C_e " e " A_{min} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 10 (dez) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em: **$V_u = R\$ 2.437,48/m^2$** (dois mil, quatrocentos e trinta e sete reais e quarenta e oito centavos por metro quadrado) - maio de 2025.

3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N
2.053,66
▲ 0,25%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6 - Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.8 - Padrão Luxo
		3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.4- Padrão Superior
		4.1- Padrão Simples
		4.2- Padrão Médio
		4.3- Padrão Superior

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786

42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

Avaliações e Perícias de Engenharia

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 361,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.437,48/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 361,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.437,48/\text{m}^2$$

$$VT = \underline{\text{R\$ } 879.930,28}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R\$ } 880.000,00}$$

(Oitocentos e oitenta mil reais)

() OBS: O valor unitário, de R\$ 2.437,48/m² (dois mil, quatrocentos e trinta e sete reais e quarenta e oito centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025		
SETOR : 058	QUADRA : 152	ÍNDICE DO LOCAL : 682,06	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ADOLFO ASSON			NÚMERO : 283		
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	144,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,80
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	202,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,610	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
VAGAS :	5	PAVIMENTOS :	3		
VALOR CALCULADO (R\$):	378.818,82		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	690.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	DF CASA IMÓVEIS				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-35716696				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,681,81
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2,025,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2044
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 152	ÍNDICE DO LOCAL : 691,38	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ADOLFO ASSON		NÚMERO : 301	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	180,00	TESTADA - (cf) m	7,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	70,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,497	IDADE REAL : 30 anos	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,655
VALOR CALCULADO (R\$):	140.957,99	CUSTO BASE (R\$):	2.053,66
VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	550.000,00
IMOBILIÁRIA :	PITON IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	TELEFONE : (11)-996052076		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.966,90
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.206,84
		VARIAÇÃO : 1,1220
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 151	ÍNDICE DO LOCAL : 684,13	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ADOLFO ASSON		NÚMERO : 48	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	360,00	TESTADA - (cf) m	9,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	CASTAN IMÓVEIS	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26940655
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.914,93
		VARIAÇÃO : 1,0213
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 152	ÍNDICE DO LOCAL : 682,06	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ADOLFO ASSON		NÚMERO : 81	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA:	179,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL:	30 anos
VAGAS:	2	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,655
PAVIMENTOS:	1	CUSTO BASE (R\$):	2.053,66
VALOR CALCULADO (R\$):	360.449,71	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.200.000,00
IMOBILIÁRIA:	SILVA E BRITO IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-989925457		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.798,88
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.899,01
		VARIAÇÃO: 1,0557
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 103	ÍNDICE DO LOCAL : 646.87	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOAQUIM MARRA		NÚMERO : 1043	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	211,00	TESTADA - (cf) m	8,80
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,98
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	PITON IMÓVEIS	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-996052076
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.772,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.062,36
		VARIAÇÃO : 1,1045
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 105	ÍNDICE DO LOCAL : 602,37	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOAQUIM MARRA		NÚMERO : 1154	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	600,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	60,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	CATITA IMÓVEIS	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-27415050
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.701,99
		VARIAÇÃO : 1,2009
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 143	ÍNDICE DO LOCAL : 580,63	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOAQUIM MARRA		NÚMERO : 1475	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	116,00	TESTADA - (cf) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	ÁREA CONSTRUÍDA :	182,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL :	20 anos
VAGAS :	5	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,800
PAVIMENTOS :	3	CUSTO BASE (R\$):	2.053,66
VALOR CALCULADO (R\$):	521.179,48	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	795.000,00
IMOBILIÁRIA :	MPVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	TELEFONE : (11)-943131335		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.675,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.311,05
		VARIAÇÃO : 1.3796
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 153	ÍNDICE DO LOCAL : 645,12	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOAQUIM MARRA		NÚMERO : 1689	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	102,00	TESTADA - (cf) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	ÁREA CONSTRUÍDA :	90,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL :	25 anos
		COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,696
VAGAS :	1	CUSTO BASE (R\$):	2.053,66
PAVIMENTOS :	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	224.221,72	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	480.000,00
IMOBILIÁRIA :	RAGATAN CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-32226500
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.037,04
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.570,34
		VARIAÇÃO : 1,2618
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



Avaliações e Perícias de Engenharia

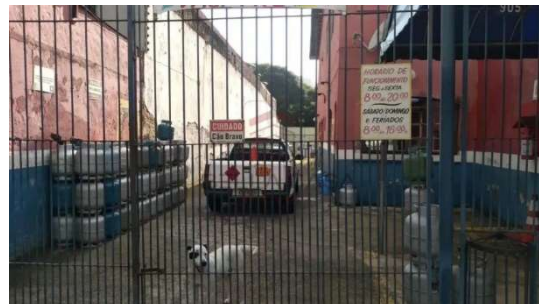


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 065	ÍNDICE DO LOCAL : 679,99	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOAQUIM MARRA		NÚMERO : 905	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	350,00	TESTADA - (cf) m	7,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 147,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,696
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2		CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
VALOR CALCULADO (R\$): 366.228,81		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.499.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	BELLA CASA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-971522758		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.808,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.093,51
		VARIAÇÃO : 1,1016
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2025	
SETOR : 058	QUADRA : 103	ÍNDICE DO LOCAL : 646.87	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOAQUIM MARRA		NÚMERO : 991	
COMP.:	BAIRRO : VILA MATILDE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	102,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	17,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 95,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 10 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,916
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66	
VALOR CALCULADO (R\$): 384.940,25		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 670.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	LOPES ONE		
CONTATO :			TELEFONE : (11)-938000040
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,21	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.137,84
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.945,61
		VARIAÇÃO : 1.3778
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: VL MATILDE - 1012068-78.2022.8.26.0006

DATA: 28/05/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	684,13
☒ Testada	9,30
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA ADOLFO ASSON ,283	1.681,81	2.025,52	1,2044	1,0001
☒	2 RUA ADOLFO ASSON ,301	1.966,90	2.206,84	1,1220	1,0001
☒	3 RUA ADOLFO ASSON ,48	1.875,00	1.914,93	1,0213	1,0000
☒	4 RUA ADOLFO ASSON ,81	1.798,88	1.899,01	1,0557	1,0000
☒	5 RUA JOAQUIM MARRA ,1043	2.772,51	3.062,36	1,1045	1,0000
☒	6 RUA JOAQUIM MARRA ,1154	2.250,00	2.701,99	1,2009	1,0001
☒	7 RUA JOAQUIM MARRA ,1475	1.675,18	2.311,05	1,3796	1,0002
☒	8 RUA JOAQUIM MARRA ,1689	2.037,04	2.570,34	1,2618	1,0001
☒	9 RUA JOAQUIM MARRA ,905	2.808,20	3.093,51	1,1016	1,0000
☒	10 RUA JOAQUIM MARRA ,991	2.137,84	2.945,61	1,3778	1,0002

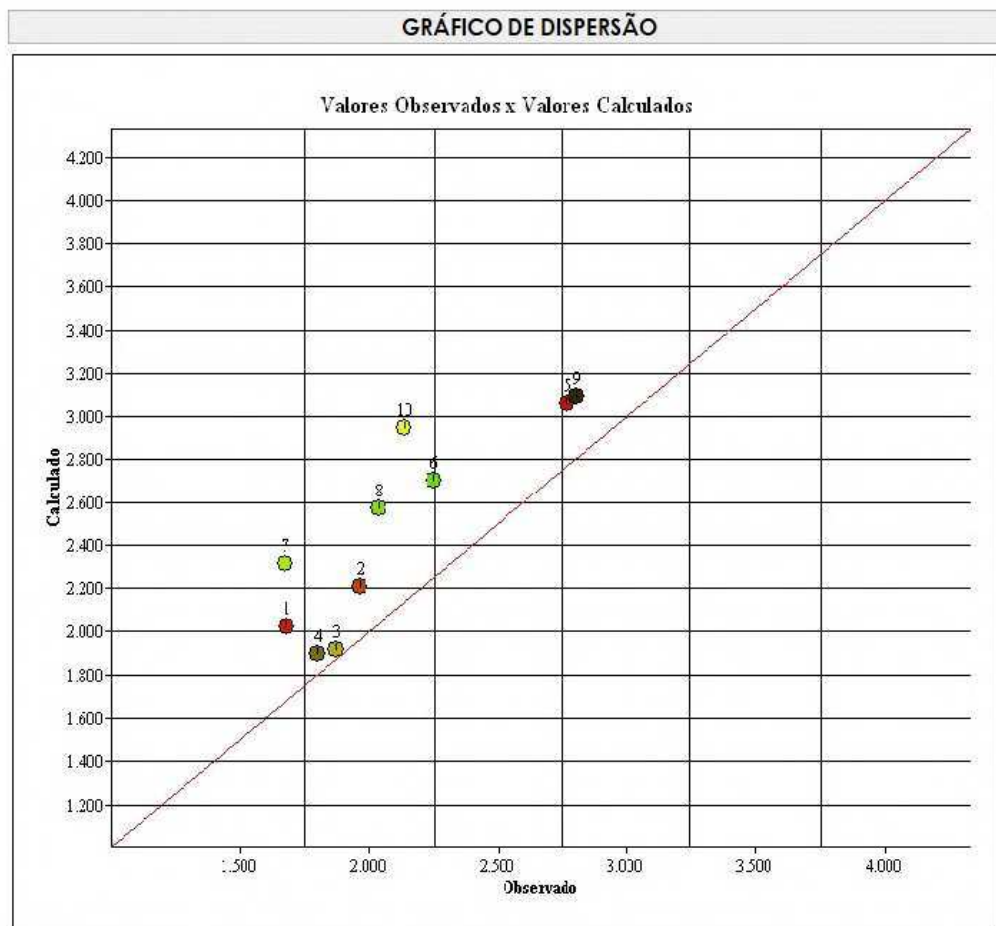


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.681,81	2.025,52
2	1.966,90	2.206,84
3	1.875,00	1.914,93
4	1.798,88	1.899,01
5	2.772,51	3.062,36
6	2.250,00	2.701,99
7	1.675,18	2.311,05
8	2.037,04	2.570,34
9	2.808,20	3.093,51
10	2.137,84	2.945,61



GeoAvaliarPro®





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA ADOLFO ASSON 120 VILA MATILDE SAO PAULO - SP

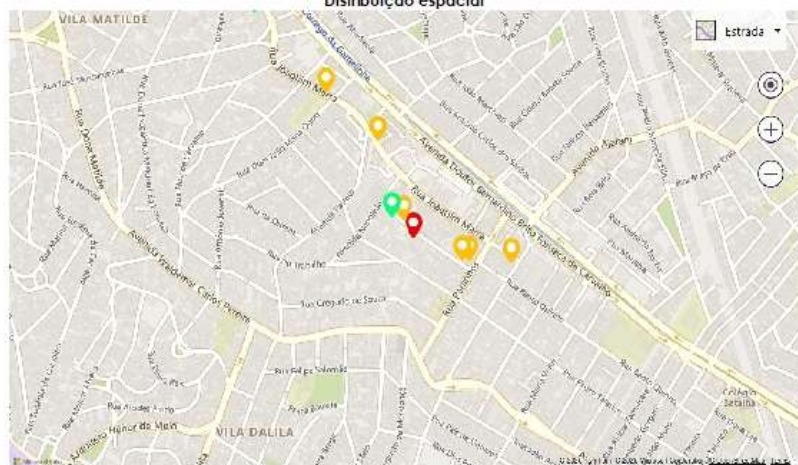
Data : 28/05/2025

Cliente : ROSA MARIA MARTINS DE OLIVEIRA

Área m² : 361,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.100,34

Desvio Padrão : 407,72

- 30% : 1.470,24

+ 30% : 2.730,44

Coeficiente de Variação : 19,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.473,12

Desvio Padrão : 466,17

- 30% : 1.731,18

+ 30% : 3.215,05

Coeficiente de Variação : 18,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 'a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.473,12

TESTADA:

-0,0100

FRENTES MÚLTIPLAS:

0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.437,48000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 879.930,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.269,24

INTERVALO MÍNIMO : 2.259,18

INTERVALO MÁXIMO : 2.677,00

INTERVALO MÁXIMO : 2.615,78

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1- CASA 1:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.3 - Casa Padrão Simples", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 2.053,66/m^2 = R\$ 3.074,33/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 111,75 m²

Idade real: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_1 = A_1 \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB_1 = Valor da benfeitoria;

A_1 = área construída = 111,75 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 3.074,33/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

$$K = 0,4437.$$

Substituindo e calculando:

$$VB_1 = 111,75 \text{ m}^2 \times R\$ 3.074,33/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4437 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = R\$ 190.660,05}$$

4.2.2- CASA 2:

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.3 - Casa Padrão Simples", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$$V_u = 1,497 \times R\$ 2.053,66/\text{m}^2 = R\$ 3.074,33/\text{m}^2$$

Área Construída Homogeneizada: 74,75 m²

Idade real: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB_2 = A_2 \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB_2 = Valor da benfeitoria;

A_2 = área construída = 74,75 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 3.074,33/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,4437.

Substituindo e calculando:

$$VB_2 = 74,75 \text{ m}^2 \times R\$ 3.074,33/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4437 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = R\$ 127.533,23}$$

4.2.3- VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

Considerando-se que valor das benfeitorias é a somatória dos valores obtidos para a VB_1 e VB_2 , tem-se:

$$VB = VB_1 + VB_2, \text{ substituindo e calculando.}$$

$$VB = R\$ 190.660,05 + R\$ 127.533,23$$

$$VB = R\$ 318.193,28$$

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 318.000,00

(Trezentos e dezoito mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 880.000,00 + R\$ 318.000,00$$

$$VI = R\$ 1.198.000,00$$

(Um milhão, cento e noventa e oito mil reais)

Base: maio de 2025.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **ROSA MARIA MARTINS DE OLIVEIRA**, em face de **EDNA SOLTYS FILGUEIRAS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Adolfo Asson, nº 120, Vila Matilde - São Paulo - SP.

R\$ 1.198.000,00

(Um milhão, cento e noventa e oito mil reais)



MAIO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 99 (noventa e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D