Luna Rebello
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV LAPA – SÃO PAULO

PROCESSO	**: N° 0104198-72.2006.8.26.0004**
CARTÓRIO	**: 4ª VARA CÍVEL**
AÇÃO	**: Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
REQUERENTE	**: Associação Nacional de Clínicos Veterinários de Pequenos Animais - São Paulo – Anclivepa**
REQUERIDO	**: Instituto Thame - Desenvolvimento Humano, Editora e Distribuidora de Livros Ltda**

LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO, engenheira civil, perita judicial, CREA nº 5069745235, intimado nos autos da presente ação, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Tel: (11) 99607-2228
E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

Luna Rebello
Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

Objetivo do Laudo de Avaliação: Valor de Venda do Imóvel

Data Avaliação: Mês de outubro/novembro de 2025



Objeto: Imóvel localizado à Rua Monte Pascal, nº 100, Alto da Lapa São Paulo - SP

Matrícula: N° 89.003 do 10° Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Valor de venda: **R$ 2.950.000,00 (Dois milhões, novecentos e cinquenta mil reais)**

Tel: (11) 99607-2228
E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

1- PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real valor de mercado de venda do localizado à Rua Monte Pascal, nº 100, Alto da Lapa, São Paulo / SP, conforme aponta a matrícula n° 89.003 do 10° Cartório Oficial de Registro de Imóveis – Comarca da Capital do Estado de São Paulo junto às folhas 188 dos Autos do Processo.

A signatária é nomeada através da Decisão junto à folha 1269 dos Autos para a realização da Perícia avaliatória para apuração do valor de venda do imóvel. As partes do processo não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **08 de outubro de 2025, quarta-feira**, às 14h30. Esta conta com análise visual do imóvel, com registros fotográficos, análise do bairro e região do imóvel, além da coleta dos elementos comparativos para a realização dos cálculos de homogeneização.

Admitem-se verdadeiros os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais e o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

A presente avaliação esta de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, ABNT NBR 14653-2: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

2- VISTORIA

2.1. Características da região

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis no município: redes de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública e domiciliar, comunicações, pavimentação, guias e sarjetas de concreto, bem como todos os serviços comunitários.

O imóvel está localizado no bairro Alto da Lapa de São Paulo, conforme o mapa abaixo.

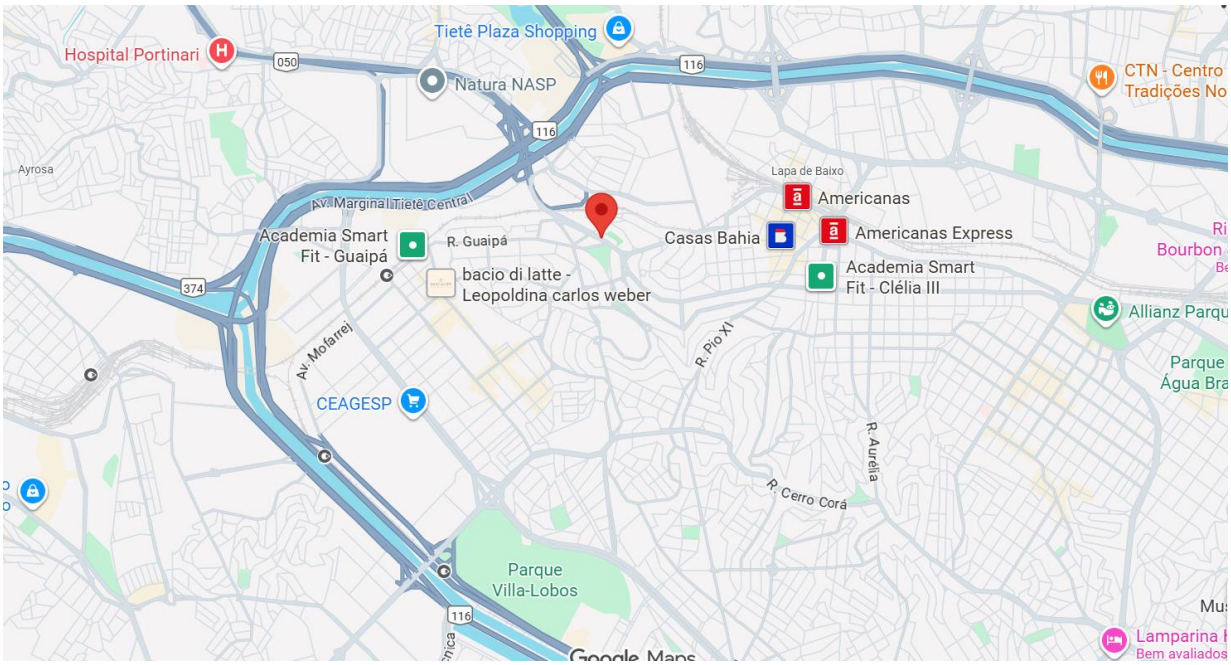


Imagem 1 – Mapa de localização do imóvel avaliando. (Fonte: Google Maps)



Imagem 2 – Mapa aproximado do imóvel – (Fonte: GoogleMaps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

2.2. Fotos da Vistoria

Entrada do imóvel para Rua Monte Pascal:



Imagem 3 – Rua do avaliando.



Imagem 4 – Rua do avaliando.

Entrada pela Rua do Acemista parte dos fundos do Imóvel:





Imagem 5 – Entrada dos Fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

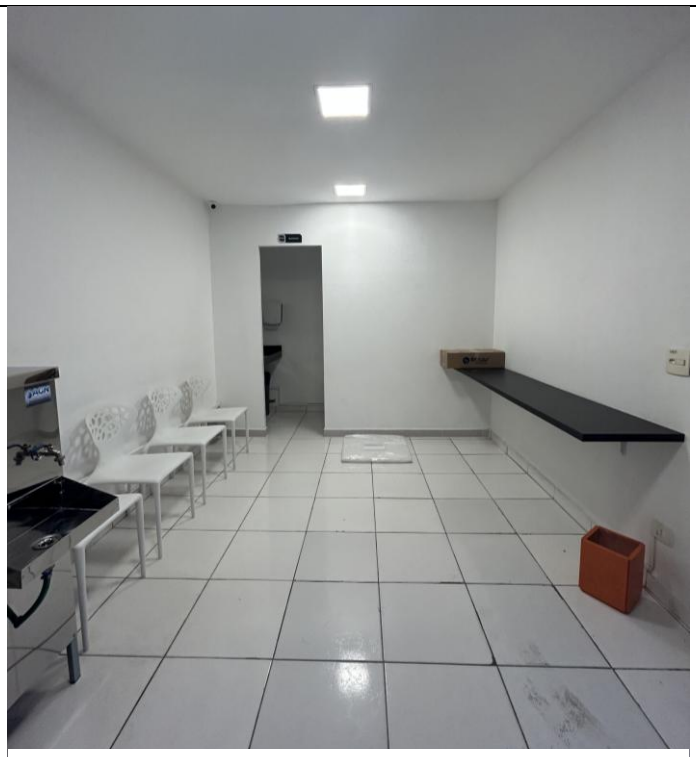


Imagem 6 – Hall de Entrada



Imagem 7 – Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

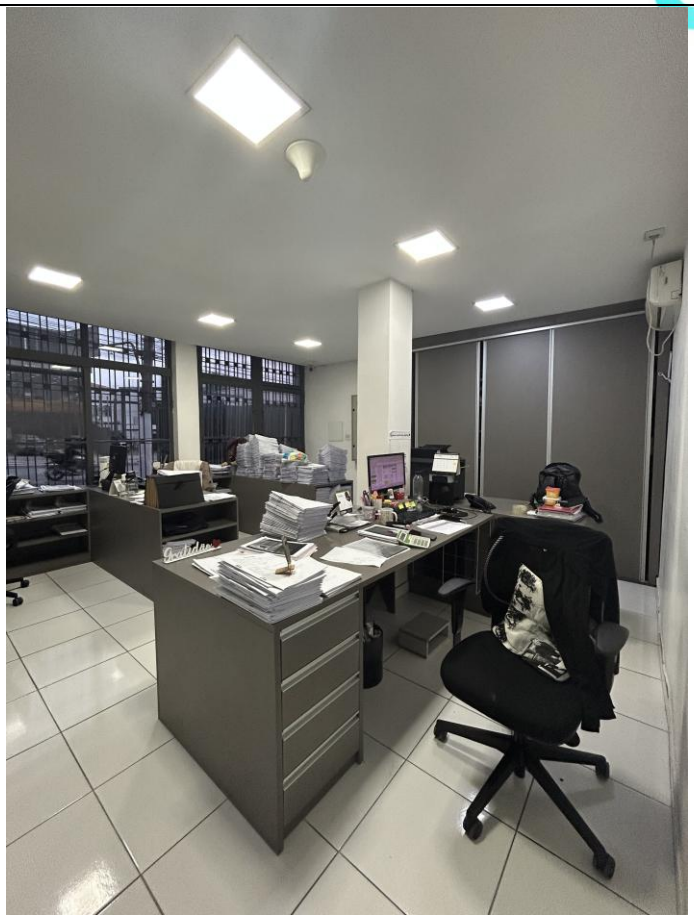


Imagem 8 – Sala e Recepção



Imagem 9 – Banheiros masculino e feminino de apoio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

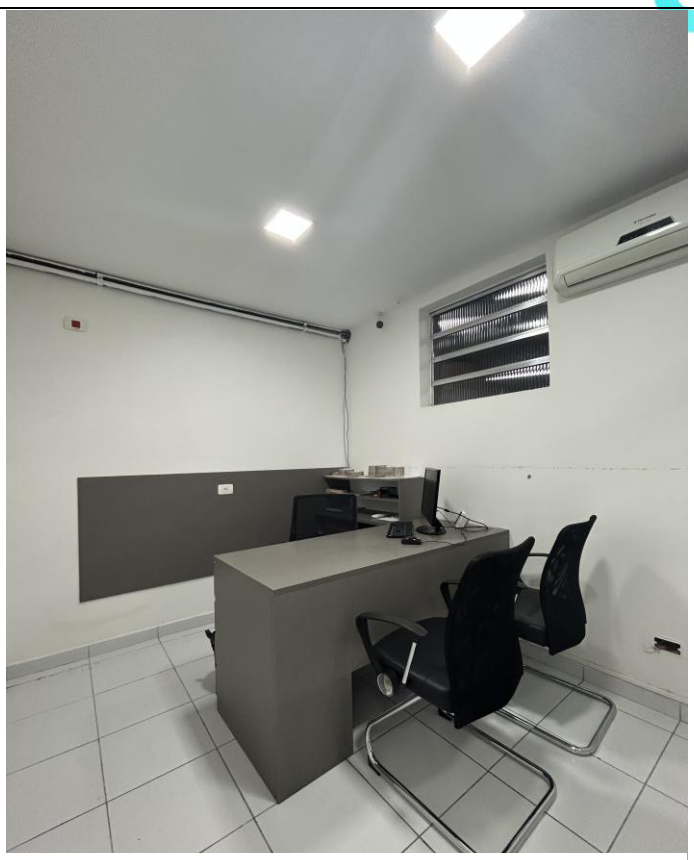


Imagem 10 – Sala 1



Imagem 11 – Sala 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

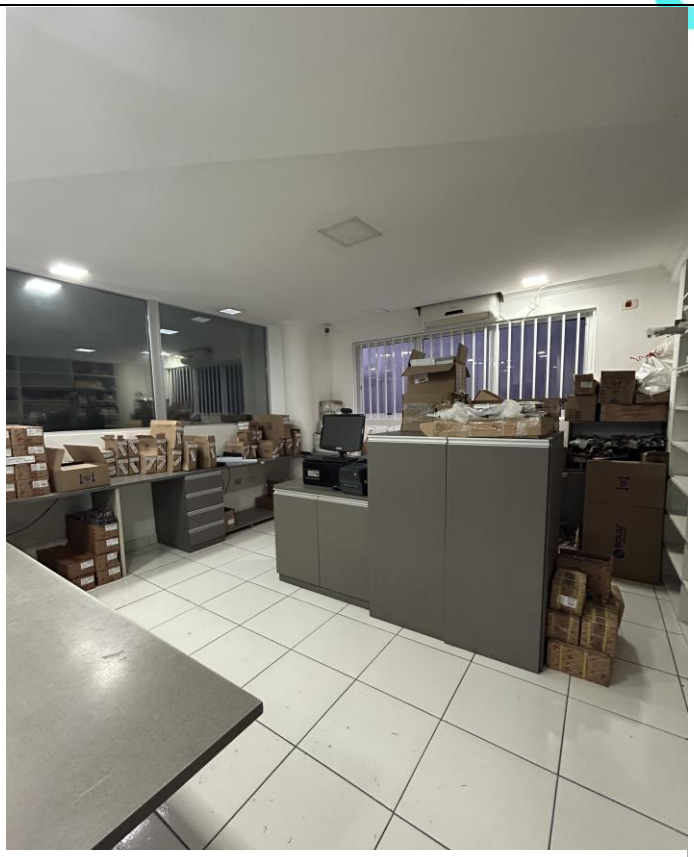


Imagem 10 – Sala 3



Imagem 11 – Sala 4

Tel: (11) 99607-2228
E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

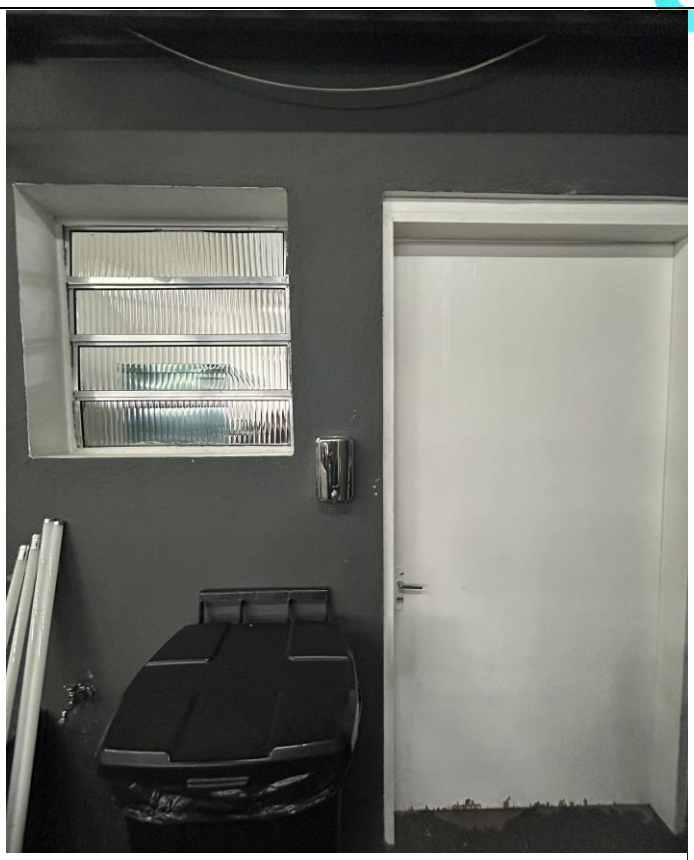


Imagem 13 – Espaço de cozinha para funcionários



Imagem 12 – Entrada de carros da Rua Monte Pascal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.



Imagem 14 – Área de garagem

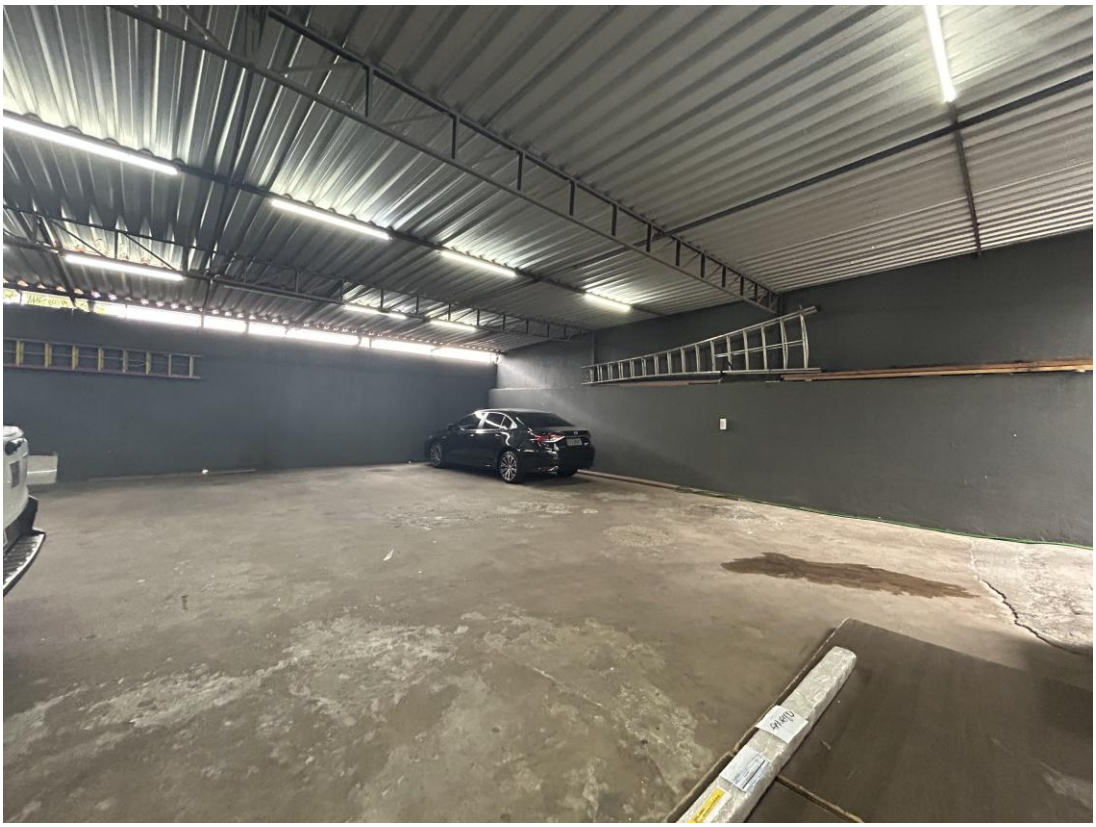


Imagem 15 – Área de garagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

Andar inferior:
As fotos 18 a 27 são dos espaços do andar inferior.



Imagem 17



Imagem 16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.



Imagem 19



Imagem 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.



Imagem 20



Imagem 21

Tel: (11) 99607-2228
E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.



Imagem 22



Imagem 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

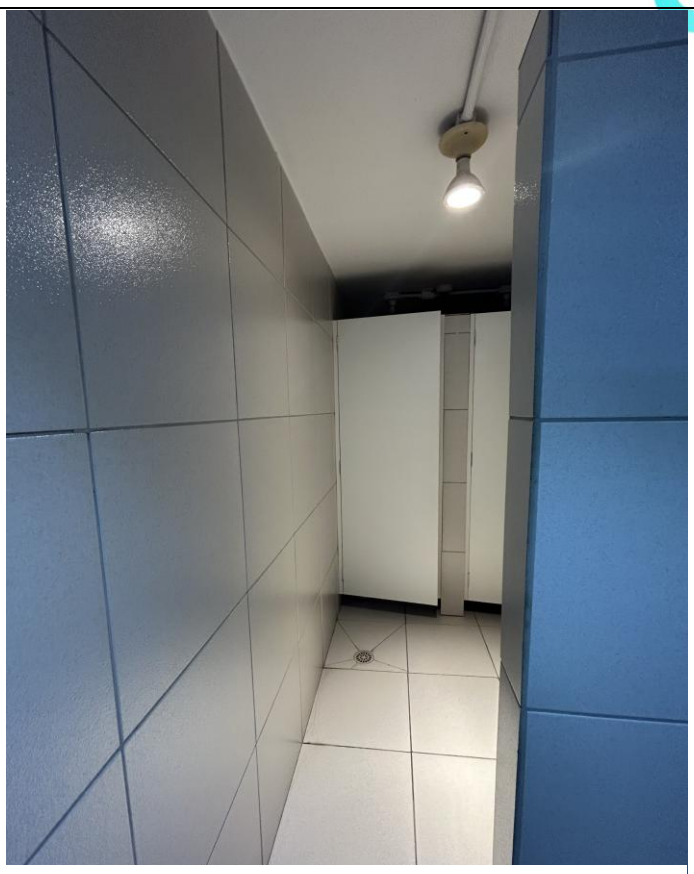


Imagem 24



Imagem 25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

1° andar

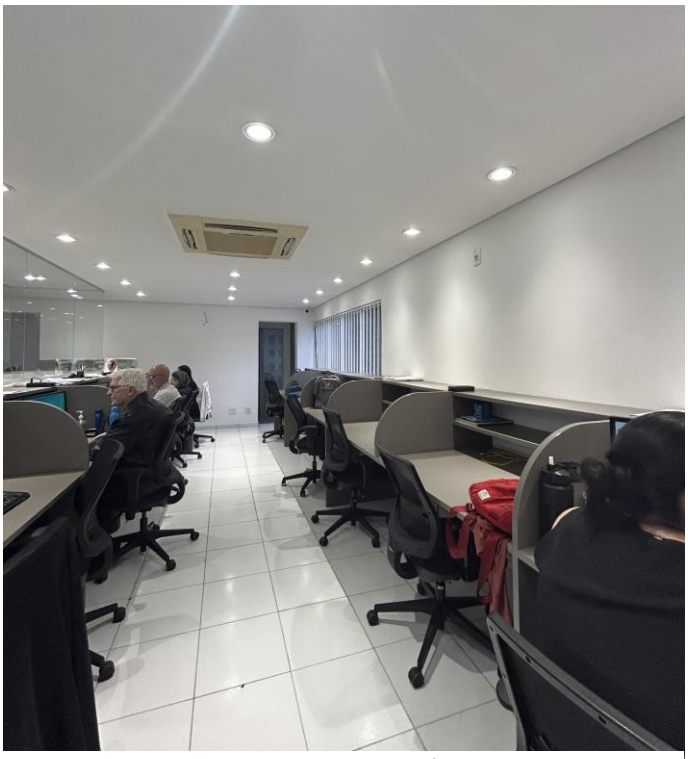


Imagem 26 – Sala 1 – 1° andar



Imagem 27 – Área externa no 1° andar para funcionários

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

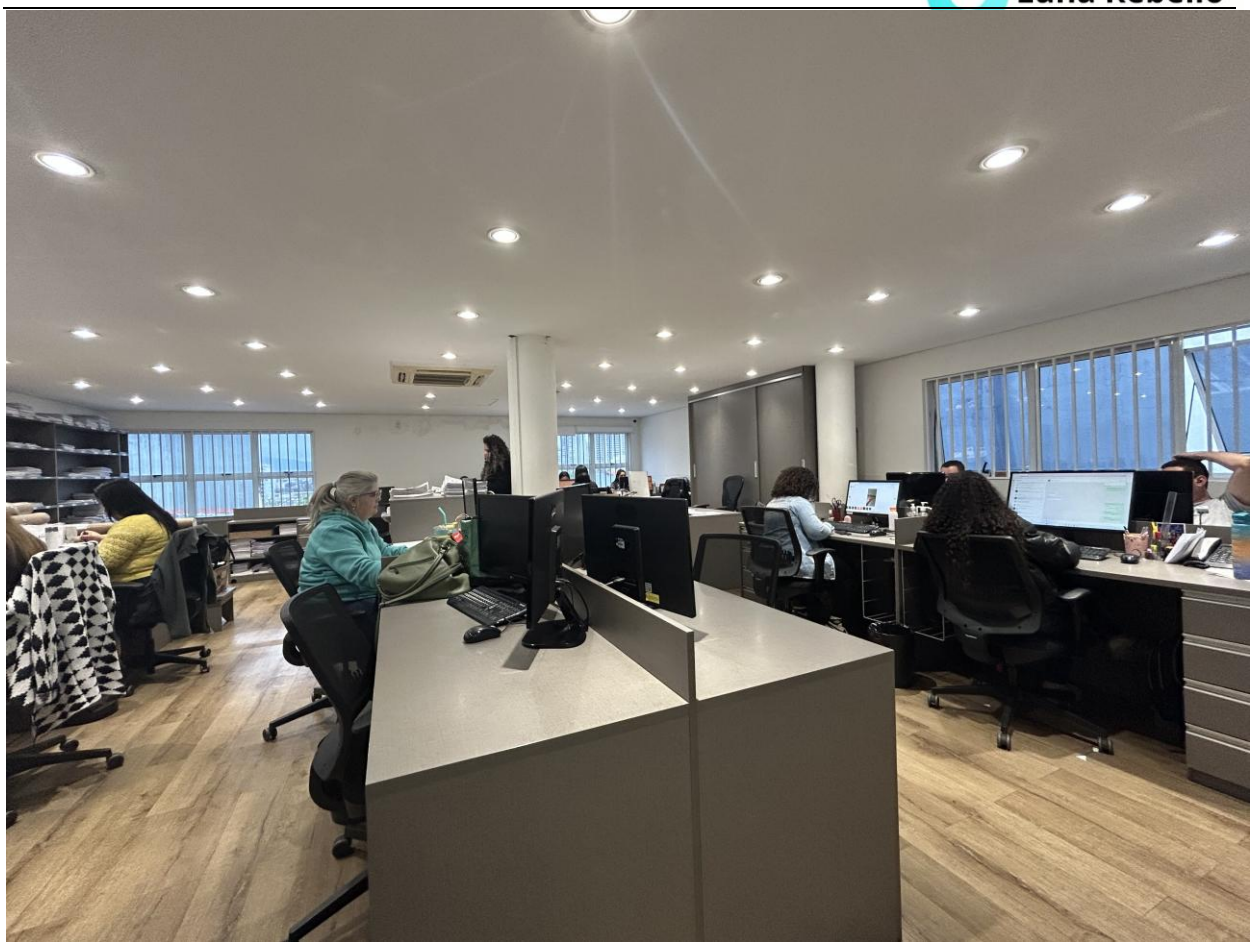


Imagem 28 – Espaço de trabalho no 1° andar.

Tel: (11) 99607-2228
E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

Luna Rebello
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.3 Estado de conservação do imóvel

As fotos a seguir mostram alguns pontos do imóvel com problemas pontuais de infiltração de água, ou umidade. O estado de conservação enquadrado na referência **E – Necessitando de reparos simples** conforme Quadro 1 do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019 e apresenta uma depreciação de 18,10%.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

2.4 Padrão da Construção e Informações Especificas

O Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019 (estudo mais atualizado) e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP define diretrizes para o enquadramento dos imóveis urbanos. O padrão da construção foi classificado, neste ocasião para a avaliação, como: **Casa padrão simples** com índice médio de 1,497.

O imóvel fica no Zoneamento Zcor-2, conforme imagem 31.



Imagem 29 – Mapa do Zoneamento da região. O imóvel é ZCOR-2

O zoneamento ZCOR-2 (Zona Corredor de Estruturação Urbana 2) é uma zona de transição entre eixos comerciais e áreas residenciais, destinada a: uso residencial e não residencial compatível com o entorno; incentivo à requalificação de frentes urbanas com controle de impacto de vizinhança; e coeficiente básico de 1,0 e máximo de até 2,0, conforme a testada e o uso.

Entretanto o imóvel em questão tem **Tombamento a nível ambiental,** confome imagem 32.

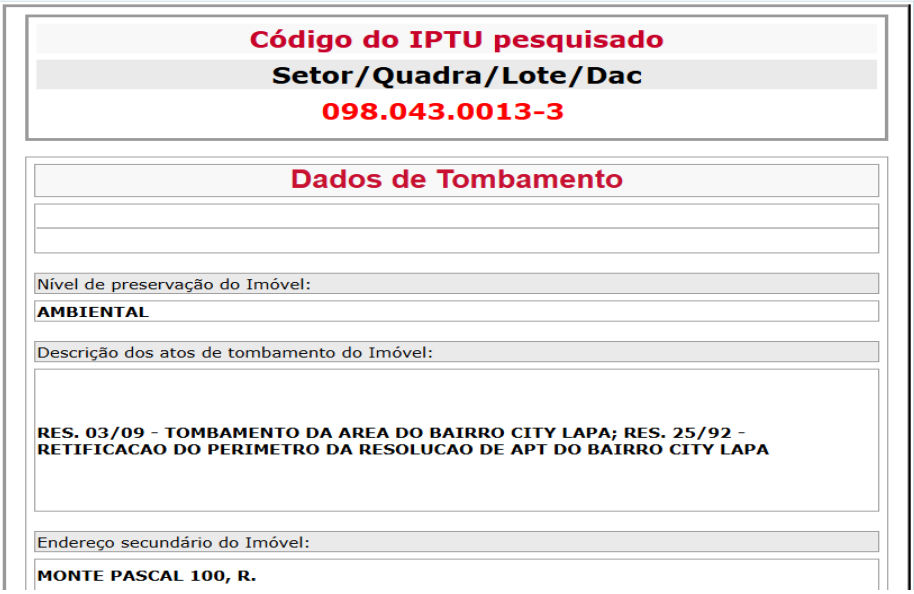


Imagem 30 – Dados do Tombamento do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

2.4.1 Tombamento e Restrições Urbanísticas – City Lapa (CONPRESP)

O imóvel está inserido na área tombada do Loteamento City Lapa, conforme Resolução nº 07/1992 e Resolução nº 03/2009 do CONPRESP – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, que reconhecem o conjunto urbano por seu valor ambiental, urbanístico e histórico.

O tombamento tem caráter ambiental e urbanístico, abrangendo o traçado viário original, as linhas demarcatórias dos lotes, a vegetação de porte arbóreo e o equilíbrio entre áreas edificadas e permeáveis, conforme disposto no Art. 3º da Res. 07/92 e Art. 2º, incisos I a IV da Res. 03/09.

As principais diretrizes e restrições aplicáveis ao imóvel são:

- Gabarito máximo de 9,00 m de altura para edificações, equipamentos ou obras complementares (Art. 3º, II – Res. 03/09; Art. 4º, b – Res. 07/92);
- Recuos mínimos de 5,00 m na frente e 1,5 m de um lado (residenciais até 250 m²), ou 6,00 m frente/fundos e 3,00 m lateral (edificações não residenciais ou acima de 250 m²) (Art. 3º, III – Res. 03/09);
- Muros limitados a 2,00 m de altura, devendo qualquer fechamento acima deste limite ser vazado em 90% da superfície (Art. 3º, IV e XII, e – Res. 03/09);
- Área mínima permeável de 30% do lote, com ajardinamento de alta densidade arbórea, sendo 20% dessa área no recuo frontal (Art. 3º, VIII – Res. 03/09);
- Obrigatoriedade de 1 árvore a cada 25 m² de área permeável e 1 árvore a cada 7 m de testada no passeio (Art. 3º, VI e VIII – Res. 03/09);
- Proibição de supressão ou transplante de árvores sem autorização do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) e do CONPRESP (Art. 3º, IX e X – Res. 03/09);
- Vedação à alteração do sistema viário ou calçadas sem análise e aprovação prévia do DPH e deliberação do CONPRESP (Art. 4º – Res. 03/09);
- Qualquer intervenção (obra, reforma, demolição, mudança de uso, regularização ou desdobro) depende de aprovação prévia do DPH/CONPRESP e emissão do respectivo alvará antes do início dos serviços (Art. 3º, I, XV e XVI – Res. 03/09);
- Obras internas de manutenção sem alteração de fachada ou volumetria estão dispensadas de aprovação (Art. 3º, XIII – Res. 03/09).

Dessa forma, o imóvel está sujeito à preservação das características urbanísticas e paisagísticas originais do bairro, sendo vedadas intervenções que comprometam o padrão de ocupação, permeabilidade e arborização definidos no tombamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

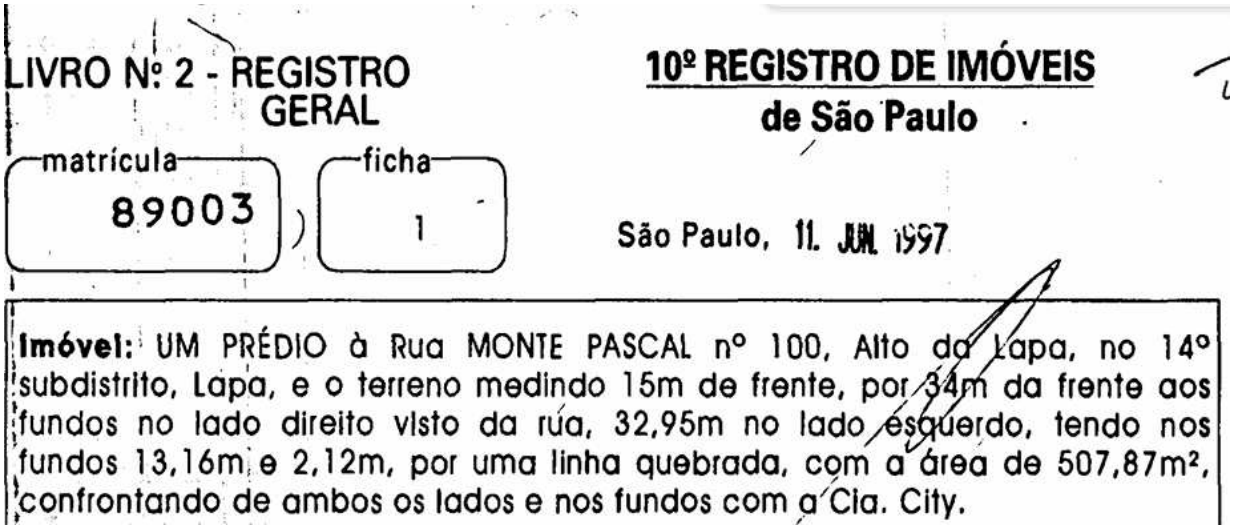
O Imóvel deve seguir as definições mais restritivas entre o zoneamento e o tombamento, neste caso devendo ser seguido o tombamento do imóvel.

Mesmo classificado como ZCOR-2, o imóvel não pode se comportar como um corredor de adensamento. Na prática, ele funciona como uma zona estritamente residencial com controle ambiental, por conta do tombamento.

Parâmetro	**ZCOR-2 permitiria**	**Tombamento limita a**
Gabarito	Até 28 m (geralmente 8 pavimentos)	**Máximo 9 m (≈ 2 pavimentos)**
Taxa de ocupação / recuos	Pode chegar a 80%, recuos conforme uso	**Recuo frontal mínimo de 5 a 6 m e lateral de 1,5 a 3 m (Art. 3º, III)**
Área permeável	15% a 20%	**30% obrigatória, com arborização (Art. 3º, VIII)**
Remoção de árvores / ajardinamento	Permitida com compensação ambiental	**Só com autorização do DPH/CONPRESP (Art. 3º, IX e X)**
Reforma e ampliação	Mediante alvará comum	**Necessita aprovação prévia do CONPRESP (Art. 3º, XV)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

2.4.2 Área do imóvel



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 89003 | ficha 1

10º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 11. JUN 1997

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua MONTE PASCAL nº 100, Alto da Lapa, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 15m de frente, por 34m da frente aos fundos no lado direito visto da rua, 32,95m no lado esquerdo, tendo nos fundos 13,16m e 2,12m, por uma linha quebrada, com a área de 507,87m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com a Cia. City.

Imagem 31 – Parte da matrícula do imóvel

A matrícula do imóvel possui a área do terreno, porém não há a área construída que devemos levar em consideração para o valor unitário.

A área do imóvel foi levantada pela plataforma do Google Earth, o imóvel possui térreo em toda a extensão do terreno (507,87m²), andar inferior em toda a extensão do terreno (507,87m² + 507,87m²) e o andar superior possui cerca de 200,00 m² já que não pega toda a extensão do terreno. Sendo portanto a área final construida do imóvel para fins desta avaliação especifica 1.215,74 m².

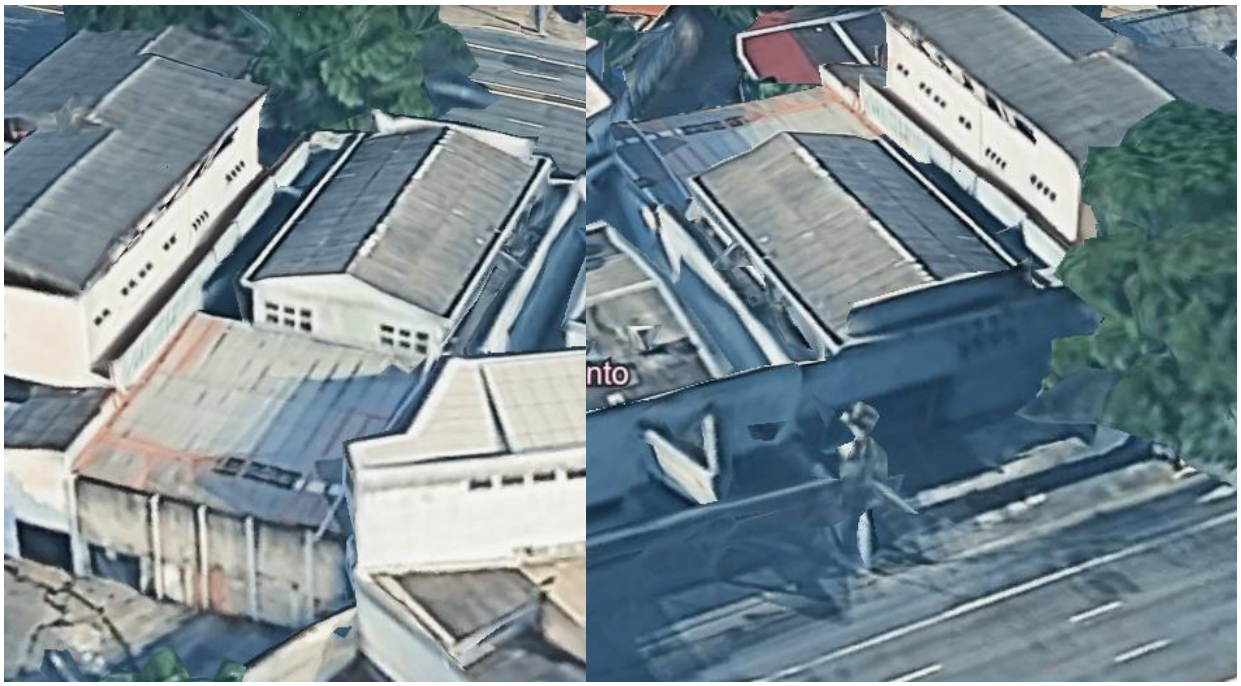


Imagem 32 e 35 – Fotos do GoogleEarth do imóvel com dois pavimentos inteiros (térreo e inferior com saída para rua de trás) e cerca de 200m² do andar superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

3- AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia e critérios adotados

A avaliação do imóvel foi realizada através do **Método Comparativo Direto**, pela técnica de tratamento por fatores, em consoante à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Imagem 33 – Metodologia.

O método comparativo direto deve, segundo as normas técnicas citadas, ser priorizado sempre que existam dados de mercado adequados, por se tratar da forma mais fidedigna de estimar o valor de mercado, utilizando-se de transações e ofertas do mercado imobiliário local, refletindo assim o comportamento dos agentes econômicos.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região do imóvel avaliando por meio da homogeneização das características dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma, que é determinada pelo próprio elemento avaliando e normas avaliatórias levando em consideração as valorizações e desvalorizações das variáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

3.2 Elementos comparativos

No momento da pesquisa, foram identificados 6 imóveis à venda:

1- R$ 3.200.000,00 – 1.010,00 m² – Rua Monte Pascal, n° 128
Paulo Roberto Leardi corretor Eduardo (11) 95668-7700

2- R$ 4.000.000,00 – 1.000,00 m² – Rua Tomé de Souza, n° 387
Lopes Imóveis corretora Mari Gobbi (11) 99956-5586

3- R$ 2.480.000,00 – 556,00 m² – Rua João de Tibiriça
Paulo Roberto Leardi corretor Eduardo (11) 95668-7700

4- R$ 2.500.000,00 – 750,00 m² – Rua Monte Pascal
Local Imóveis corretor Gilberto (11) 97415-3705

5- R$ 2.600.000,00 – 510,00 m² – Rua Brigadeiro Gavião Peixoto
Mirantte corretor Morais - (11) 98782-8808

6- R$ 2.500.000,00 – 560,00 m² – Rua Brigadeiro Gavião Peixoto
Mirantte corretor Morais - (11) 98782-8808

3.3 Aplicações de Fatores Obrigatórios e Validações

Os fatores obrigatórios pela norma testados para utilização na avaliação foram:

a) Fator Oferta: 10% de desconto no valor da oferta

b) Fator Localização: leva em consideração os índices de localização

c) Fator Área: relação entre as áreas dos elementos e avaliando

d) Fator Estado de conservação: analisa o estado de conservação

e) Fator Padrão Construtivo: relação entre o padrão construtivo dos imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

3.3 Aplicações de Fator Restrição e Tombamento

O imóvel avaliando apresenta restrições legais relevantes, decorrentes de tombamento ambiental. De acordo com o Manual de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2011) e a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE Nacional (2018), é admissível a aplicação de fatores de ajuste por julgamento técnico fundamentado, utilizando-se faixas típicas de 10% a 25%.

Para fins de referência, levando em consideração a faixa de abrangência aplicável e os possíveis casos de restrição, classifica-se, nesta ocasião para a presente avaliação as restrições urbanísticas em graus de severidade:

– **Leves (≈10%)**, o imóvel mantém conformidade parcial e o uso é pouco afetado;
– **Moderadas (≈15%)**, pequenas desconformidades com exigência de adequação simples;
– **Severas (≈18%–20%)**, há limitação do potencial construtivo e necessidade de adequações;
– **Críticas (≈25%)**, quando o imóvel se encontra em situação irregular de difícil regularização.

O caso avaliado enquadra-se na categoria **severa**, pela ausência de recuos e áreas permeáveis da construção existente e pela limitação do potencial construtivo imposta pelo tombamento.

Assim, considerando as limitações constatadas referente ao tombamento, adotou-se ajuste dentro da faixa especificada, porém com o mínimo de **–18%**, representando esse impacto no grau severo mínimo sobre o valor de mercado.

3.4 Tabela de Homogeneização

Tabela 1 – Homogeneização dos elementos

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	Fator Localização- Fl				Fator de adequação ao obsolelismo e conservação - Foc					Fator Área			Fator Padrão Construtivo					Vu Final Homogeneizado (R$/m²)	Fator Resultante
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Coef. Residual	Coef. De Hossl Heideck	Fator - Foc	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Valor Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	Fr	K	Foc	ΔV2	Vu2	Ah	ΔV3	Vu3	Fpc		ΔV4	Vu4	Vu	
Paradigma			1215,74		R$ 1.900,00				0,2	0,5748	0,660						1,497						
1	R$ 3.200.000,00	0,9	1010,00	R$ 2.851,49	R$ 1.900,00	R$ 1,00	R$ -	R$ 2.851,49	0,2	0,5748	0,660	R$ -	R$ 2.851,49	0,955	-R$ 129,15	R$ 2.722,33	2,154	0,695	-R$ 869,74	R$ 1.981,74	R$ 1.852,59	0,650
2	R$ 4.000.000,00	0,9	1000,00	R$ 3.600,00	R$ 1.920,00	R$ 0,99	-R$ 37,50	R$ 3.562,50	0,2	0,5748	0,660	R$ -	R$ 3.600,00	0,952	-R$ 171,59	R$ 3.428,41	1,903	0,787	-R$ 768,05	R$ 2.831,95	R$ 2.622,86	0,729
3	R$ 2.480.000,00	0,9	556,00	R$ 4.014,39	R$ 1.850,00	R$ 1,03	R$ 108,50	R$ 4.122,89	0,2	0,5748	0,660	R$ -	R$ 4.014,39	0,907	-R$ 373,99	R$ 3.640,40	1,743	0,859	-R$ 566,57	R$ 3.447,81	R$ 3.182,32	0,793
4	R$ 2.500.000,00	0,9	750,00	R$ 3.000,00	R$ 1.900,00	R$ 1,00	R$ -	R$ 3.000,00	0,2	0,645	0,716	R$ 255,33	R$ 3.255,33	0,941	-R$ 175,78	R$ 2.824,22	1,743	0,859	-R$ 423,41	R$ 2.576,59	R$ 2.656,15	0,885
5	R$ 2.600.000,00	0,9	510,00	R$ 4.588,24	R$ 1.850,00	R$ 1,03	R$ 124,01	R$ 4.712,24	0,2	0,5748	0,660	R$ -	R$ 4.588,24	0,805	-R$ 895,67	R$ 3.692,56	1,743	0,859	-R$ 647,57	R$ 3.940,67	R$ 3.169,01	0,691
6	R$ 2.500.000,00	0,9	560,00	R$ 4.017,86	R$ 1.850,00	R$ 1,03	R$ 108,59	R$ 4.126,45	0,2	0,5748	0,660	R$ -	R$ 4.017,86	0,908	-R$ 371,05	R$ 3.646,81	1,743	0,859	-R$ 567,06	R$ 3.450,79	R$ 3.188,33	0,794
Média				R$ 3.678,86				R$ 3.729,26					R$ 3.721,22			R$ 3.325,79				R$ 3.038,26	R$ 2.778,54	
Desvio Padrão				R$ 664,24				R$ 722,37					R$ 618,68			R$ 438,82				R$ 710,52	R$ 525,36	
Coef. Variação				**18,06%**				**19,37%**					**16,63%**			**13,19%**				**23,39%**	**18,91%**	

Tabela 2 – Saneamento da Amostra

Elemento	Valores Unitários (R$/m²)	
	Original	Saneamento 1
1	1.852,59	
2	2.622,86	2.622,86
3	3.182,32	3.182,32
4	2.656,15	2.656,15
5	3.169,01	3.169,01
6	3.188,33	3.188,33
Média	**2.778,54**	**2.963,73**
Média + 30%	3.612,11	3.852,85
Média - 30%	1.944,98	2.074,61
Desvio padrão	525,36	296,30
Elementos	6	5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

3.5 Valor Unitário Básico

Após a homogeneização tabela 1 é realizada o saneamento da amostra final tabela 2, onde todos os valores devem estar dentro de faixa de +/- 30% média da amostra. O valor unitário homogeneizado calculado resultou em:

Valor Unitário de Venda: **R$ 2.963,73/ m²**

3.6 Cálculo do Valor de Venda (Vv)

O valor do imóvel é dado pelo produto da área do imóvel, seu valor unitário básico respectivo obtido no item anterior, aplicado o fator restrição e tombamento de -18%.

Vv = Área x Valor Unitário Básico = 1215,74 m² x R$ 2.963,73 m² x (1-0,18) =

Vv = R$ 2.954.562,59

Vv final = R$ 2.950.000,00 (Dois milhões, novecentos e cinquenta mil reais)

3.7 Enquadramento

A avaliação tem enquadramento, conforme Tabela 3 e Tabela 11 respectivamente da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos, de Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	2.963,73
DP da Amostra	296,30
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	406,32
Amplitude (%)	13,71%
Grau de Precisão	**III**

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.

Luna Rebello
Avaliações e Perícias de Engenharia

ENCERRAMENTO

Finalizada a avaliação referente ao imóvel localizado à Rua Monte Pascal, nº 100, Alto da Lapa, São Paulo / SP, conforme aponta a matrícula n° 89.003 do 10° Cartório Oficial de Registro de Imóveis – Comarca da Capital do Estado de São Paulo com 28 folhas:

Matrícula 89.003 – Valor de Venda – R$ 2.950.000,00

(Dois milhões, novecentos e cinquenta mil reais)

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil - CREA nº 5069745235
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – IBAPE/SP

São Paulo, 07 de novembro de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 19:22 , sob o número WLAP25702716248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0104198-72.2006.8.26.0004 e código VG68afeo.