Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo.

Processo nº 0129421-59.2008.8.26.0100

ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA, perita engenheira, nomeada nos autos da ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA ajuizada por CALVO COMERCIAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA em face de VIAÇÃO CASTELO CENTRAL LTDA., dando por concluídos seus estudos, vistorias e análises, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões expressas no seguinte LAUDO.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de dezembro de 2025.

ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA

Engenheira Civil Pós Graduada em Real Estate

Membro Titular IBAPE nº2114

Membro AACE International

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

SUMÁRIO

1 OBJETIVO 4

2 METODOLOGIA 5

2.1 Método Evolutivo 5

2.1.1 Benfeitorias estimadas pelo Método da Quantificação do Custo 6

2.1.1.1 Classificação da construção 7

2.1.1.2 Fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação (Foc) 9

2.1.2 Valor do Terreno a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado 11

2.1.2.1 Fatores de Homogeneização 11

2.1.2.1.1 Fator oferta 11

2.1.2.1.2 Fator localização (aplicado sobre a parcela do Terreno) 12

2.1.2.1.3 Fator Área 12

2.1.2.1.4 Fator testada (aplicado sobre a parcela do Terreno) 12

2.1.2.1.5 Fator profundidade (aplicado sobre a parcela do Terreno) 12

2.1.2.2 Somatório de fatores 12

3 RESUMO DOS VALORES OBTIDOS 14

3.1 Imóvel 14

4 DILIGÊNCIA 15

5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 16

5.1 Informações gerais do imóvel 16

5.1.1 Localização 16

5.1.2 Ocupação econômica da região 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

5.1.3 Infraestrutura urbana 17

5.1.4 Zoneamento 18

5.1.5 Cadastramento fiscal 19

5.1.6 Informações adicionais 20

5.2 Valor do imóvel – Garagem de ônibus e escritório 22

5.2.1 Valor do Terreno 22

5.2.2 Valor das Benfeitorias 28

5.2.3 Valor Terreno + Valores das Benfeitorias 28

6 CONCLUSÃO 29

7 ANEXOS 30

8 ENCERRAMENTO 31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

1 OBJETIVO

1. Trata-se de ação proposta por CALVO COMERCIAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, de recuperação judicial e falência em face de VIAÇÃO CASTELO CENTRAL LTDA.

2. Deferida a prova pericial, foi nomeada como Perita Oficial do MM. Juízo a subscritora do presente Laudo, tendo como objetivo detalhado em decisão[1], a avaliação do imóvel, registrado perante matrícula nº 71.086[2], denominado como uma garagem de ônibus e escritório e seu respectivo terreno, com uma área de aproximadamente 20.000 m², o qual está situado na Estrada de Poá, nº 6.666, Distrito de Guaianazes, no município de São Paulo/SP.

[1] Fls. 2895/2896 dos autos.
[2] Fls. 2829/2835 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

2 METODOLOGIA

4. As análises técnicas realizadas foram fundamentadas nas diretrizes da *Associação Brasileira de Normas Técnicas* (“ABNT”), ABNT NBR 14.653-2: 2011– Avaliações de Imóveis Urbanos, ABNT NBR 12.721:2006 – Avaliação de Custos unitários de construção para a incorporação imobiliária, bem como diretrizes do *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias da Engenharia* (“IBAPE”), Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos.

5. Levando-se em consideração a ordem de prioridade de escolha de métodos avaliatórios recomendada pelas Normas, o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, deve ser sempre a primeira opção quando encontrados elementos comparativos que atendam às exigências de similaridade em número suficiente.

6. Para a elaboração do presente trabalho de avaliação, devido a inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando em quantidade suficiente, utilizou-se o Método Evolutivo com as seguintes etapas: (i) O Método da Quantificação do Custo, para determinar o custo de reedição das benfeitorias de alguns elementos comparativos, deduzindo o valor obtido para as benfeitorias do preço de venda do imóvel; (ii) o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinar o valor do terreno; (iii) O método da Quantificação do Custo para somar o valor da benfeitoria existente no imóvel avaliando aderente às recomendações da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE-SP.

2.1 Método Evolutivo

7. Este método consiste na obtenção do valor total do imóvel avaliando, a partir do valor do terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + CB) *FC, onde:

VI = Valor do Imóvel;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

VT = Valor do Terreno;

CB = Custo de reedição da Benfeitoria;

FC = Fator de Comercialização.

8. Desta forma, para determinação do valor do terreno (VT) foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, após a exclusão do custo de reedição de benfeitorias (CB) dos elementos comparativos, os quais foram obtidos pelo Método da Quantificação do Custo, conforme detalhado nos capítulos subsequentes.

2.1.1 Benfeitorias estimadas pelo Método da Quantificação do Custo

9. Para obtenção do valor das edificações, utilizou-se como base o estudo técnico “Valores de edificações de Imóveis Urbanos”, realizado pelo IBAPE-SP, que compreende o fator de comercialização médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

10. Em razão das variações regionais e temporais, bem como as diferenças nas características dos elementos comparativos e do imóvel avaliando de cada diferente trabalho, o fator de comercialização pode ser afetado.

11. Desta forma, recomenda-se a aplicação de um fator de ajuste sobre o resultado da soma do valor do terreno ao valor da benfeitoria. Este fator, denominado Fator de Ajuste ao Mercado, deve ser inferido no mercado da região a partir de imóveis similares e aplicado conforme equações abaixo:

VI = (VT + VB) x Fam;

sendo: **VB = CUB-SP x Pc x Ac x Foc**

e **Fam = FC x (VT + CB) / (VT + VB)**, onde:

VI = Valor do Imóvel;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

VT = Valor do Terreno obtido no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação;

CUB-SP - Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo;

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo;

Ac – Área construída da edificação em apreço;

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço;

Fam – Fator de Ajuste do Mercado;

2.1.1.1 Classificação da construção

12. O valor unitário médio do metro quadrado de construção está vinculado ao valor do GI (Galpão Industrial) - (Cub – Sinduscon/SP[3])

13. Os intervalos de valores serão correspondentes ao padrão construtivo e ao grupo no qual se enquadra cada um dos imóveis paradigmas e o imóvel avaliando, conforme a tabela representada a seguir:

[3] Anexo 1: CUB SÉRIE HISTÓRICA - OUT. 2025 - PADRÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1– Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Tabela 1: Tabela VEIU 2019 - IBAPE/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

2.1.1.2 *Fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação (Foc)*

14. Trata-se da obtenção do fator de depreciação do imóvel (paradigma ou avaliando) com base em sua idade e vida útil através da aplicação dos coeficientes e equações de Ross/Heideck, conforme abaixo:

Foc = R + K*(1-R), onde:

R = Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da Tabela de Vida Referencial e Valor Residual;

K = Coeficiente de ROSS/HEIDECK;

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [IE/IR + (IE/IR)^2]/2\}$$

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem (Tabela 2 e Tabela 3).

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2: Parte 01 tabela de depreciação – Fonte: VEIU 2019 - IBAPE/SP

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
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 substitiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Tabela 3: Parte 02 tabela de depreciação – Fonte: VEIU 2019 - IBAPE/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

2.1.2 Valor do Terreno a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

15. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, consiste em obter o valor do terreno mediante detalhada pesquisa do mercado local com a coleta de dados de terrenos semelhantes ao avaliando, considerando fatores como: localização, frentes múltiplas, testada, profundidade.

16. Após a coleta de dados, é feita uma comparação dos terrenos mais semelhantes ao avaliando e estes são selecionados como elementos comparativos com o objetivo de produzir um resultado próximo da realidade.

17. Com os elementos comparativos definidos, é iniciado o processo de homogeneização das amostras com base em fatores pré-definidos de acordo com a tipologia e localização do imóvel, podendo ser aplicados ou não os fatores descritos a seguir.

2.1.2.1 Fatores de Homogeneização

18. Os fatores de homogeneização foram selecionados de acordo com as características do imóvel avaliando, e contemplam quando aplicáveis os seguintes fatores:

2.1.2.1.1 Fator oferta

19. Aplicado aos elementos comparativos em oferta no mercado, o fator oferta consiste na dedução de 10% (dez por cento) no preço obtido através de pesquisa, a fim de cobrir risco por eventual superestimativa por parte das ofertas, a chamada elasticidade dos negócios. Este fator não deve ser aplicado para elementos comparativos de natureza Transação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

2.1.2.1.2 Fator localização (aplicado sobre a parcela do Terreno)

20. O fator localização é dimensionado com base na proporção dos valores constantes entre os imóveis (paradigmas e avaliando) na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

2.1.2.1.3 Fator Área

21. Obtido através de regressão linear entre as áreas dos terrenos dos elementos comparativos a fim de homogeneizar a amostra em comparação com o imóvel avaliando.

2.1.2.1.4 Fator testada (aplicado sobre a parcela do Terreno)

22. O fator testada é obtido através da influência do comprimento da frente do terreno no valor do imóvel, pode ser obtido através da função exponencial da proporção entre a frente projetada e a frente de referência. Este fator não deve ser aplicado em zonas industriais e/ou galpões.

2.1.2.1.5 Fator profundidade (aplicado sobre a parcela do Terreno)

23. O fator profundidade é obtido através da influência do comprimento da profundidade do terreno no valor do imóvel, pode ser obtido através da função exponencial da proporção entre a profundidade projetada e as profundidades indicadas pelas zonas do imóvel (Pmi e Pma). Este fator não deve ser aplicado em zonas industriais e/ou galpões.

2.1.2.2 Somatório de fatores

24. O somatório de fatores é obtido através da seguinte fórmula:

$$SPF = (SFT – NT + 1) \times T\%$$

Onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

SPF = Somatório Ponderado de Fatores;

SFT = Somatório simples dos fatores que afetam o valor do capital Terreno (fatores localização, fator múltiplas frentes, fator frente, fator profundidade);

NT = Número de Fatores que afetam o valor do capital Terreno

T% = Participação percentual do capital Terreno no valor do imóvel (para o caso em estudo, este valor foi obtido através da proporção aplicada pela Prefeitura Municipal para o cálculo do valor venal obtido através da Ficha de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

3 RESUMO DOS VALORES OBTIDOS

25. O presente capítulo descreve, de maneira suscinta o imóvel objeto da avaliação, bem como o valor final de venda, base dezembro de 2025, obtido após a avaliação detalhada no capítulo 5.

3.1 Imóvel

26. Um imóvel denominado como uma garagem de ônibus e escritório e seu respectivo terreno, localizado na Estrada Poá, nº 6.666, Distrito de Guaianazes, no município de São Paulo/SP, possuindo uma área de terreno de aproximadamente 20.000,00m^2, e registrado 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP perante a matrícula nº 71.086[4].

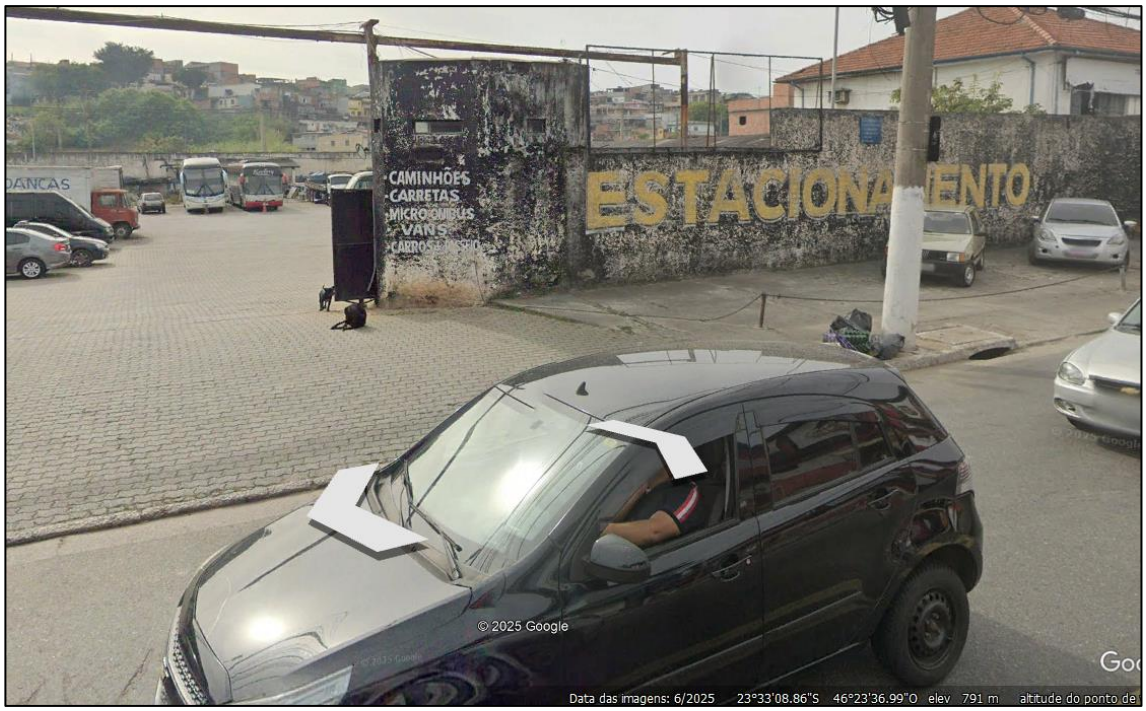


Figura 1: Fachada do imóvel – Fonte: Google Earth (2025)

DESCRIÇÃO	VALOR DO TERRENO	VALOR DAS BENFEITORIAS	VALOR DO IMÓVEL (R$)
IMÓVEL	R$ 15.455.734,00	R$ 2.717.746,00	R$ 18.173.480,00

[4] Fls. 2829/2835 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

4 DILIGÊNCIA

27. Considerando as particularidades do caso, a finalidade da perícia e aderente aos requisitos exigidos pela Norma IBAPE/SP:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, a vistoria externa do imóvel foi realizada através de imagens disponibilizadas no Google Maps e Earth, permitindo que a avaliação do imóvel ocorresse a partir de uma situação presumida, sem a necessidade de diligência ao local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

28. Conforme abordado no capítulo 3, o imóvel avaliando consiste em uma garagem de ônibus e escritório, bem como seu respectivo terreno com uma área de aproximadamente 20.000 m^2.

5.1 Informações gerais do imóvel

5.1.1 Localização

29. O imóvel avaliando está registrado perante a matrícula nº 71.086[5]do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e está localizado na Estrada Poá, nº 6.666, Distrito de Guaianazes, no município de São Paulo/SP, conforme demonstrado na Figura 2 abaixo:

Figura 2: Localização do imóvel avaliando – Fonte: Google Earth (2025)

[5] Fls. 2829/2835 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

5.1.2 Ocupação econômica da região

30. Conforme Figura 3 abaixo, o imóvel avaliando está inserido em uma região com destinação de uso predominante comércio e serviço horizontal, composto por edificações de idades aparentes entre 20 e 40 anos.

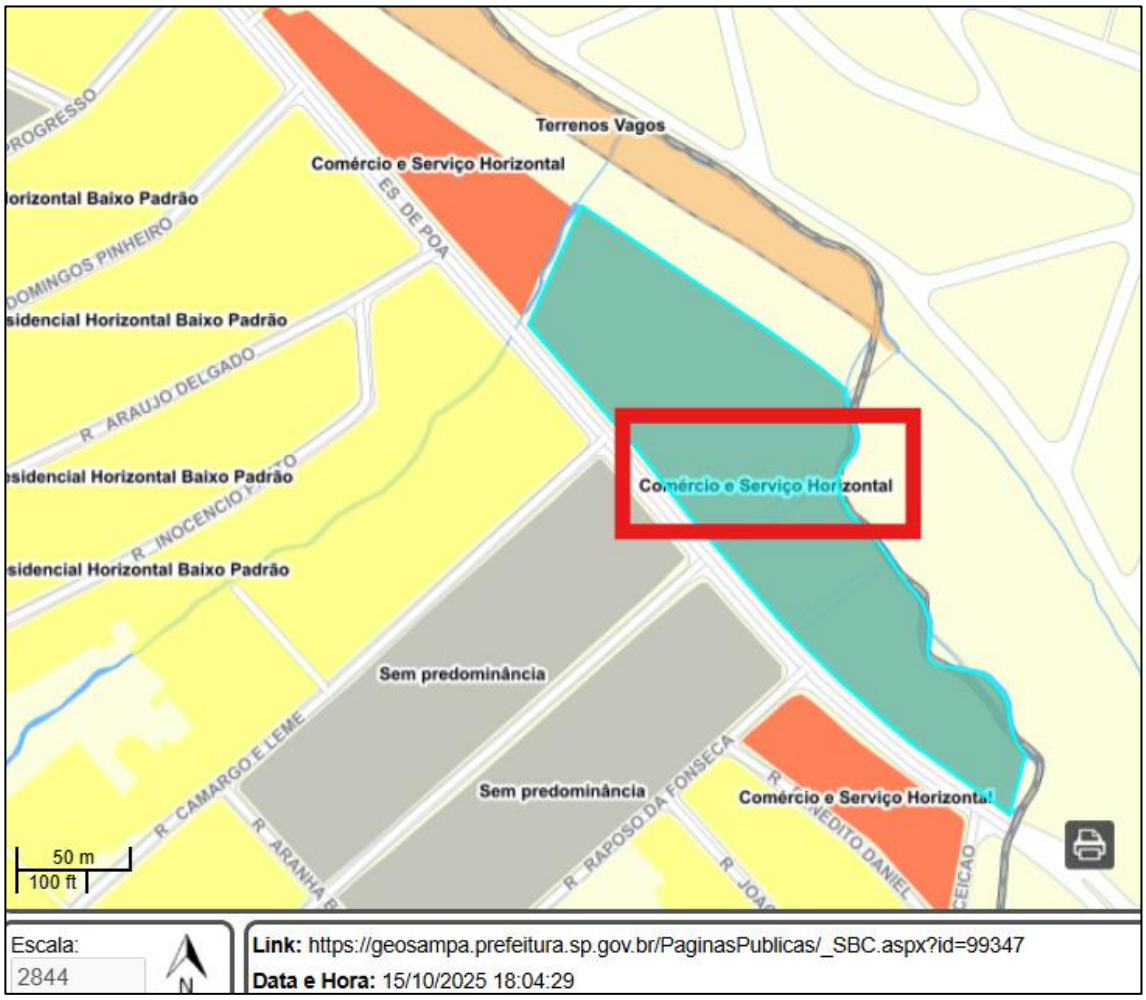


Figura 3: Uso predominante do solo fiscal do imóvel – Fonte: GeoSampa (2025)

5.1.3 Infraestrutura urbana

31. O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos, como pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, e etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

5.1.4 Zoneamento

32. O zoneamento do imóvel, conforme Art. 9 da Lei 16.402/16 de uso e ocupação do solo, corresponde a ZC (Zonas Centralidade), *"são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos"*, as quais estão *"localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional."*

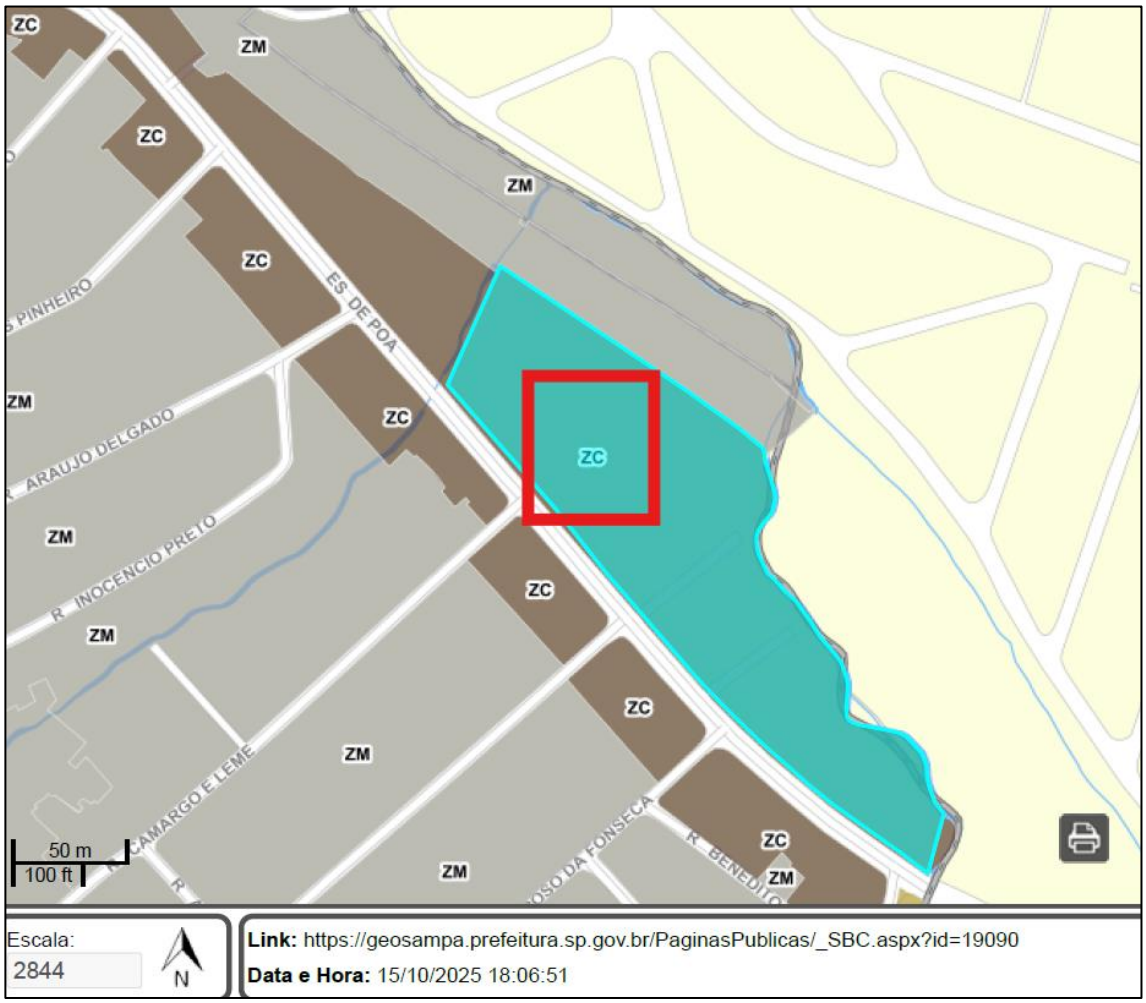


Figura 4: Zoneamento do imóvel – Fonte: GeoSampa (2025)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

5.1.5 Cadastramento fiscal

33. A Certidão de Dados Cadastrais do imóvel (CDC), possui o número 136.035.0001-5[6], a qual indica 2.090 m² de área construída de padrão 5-C em um terreno com área de 20.099 m², e ano da construção corrigido de 2004.

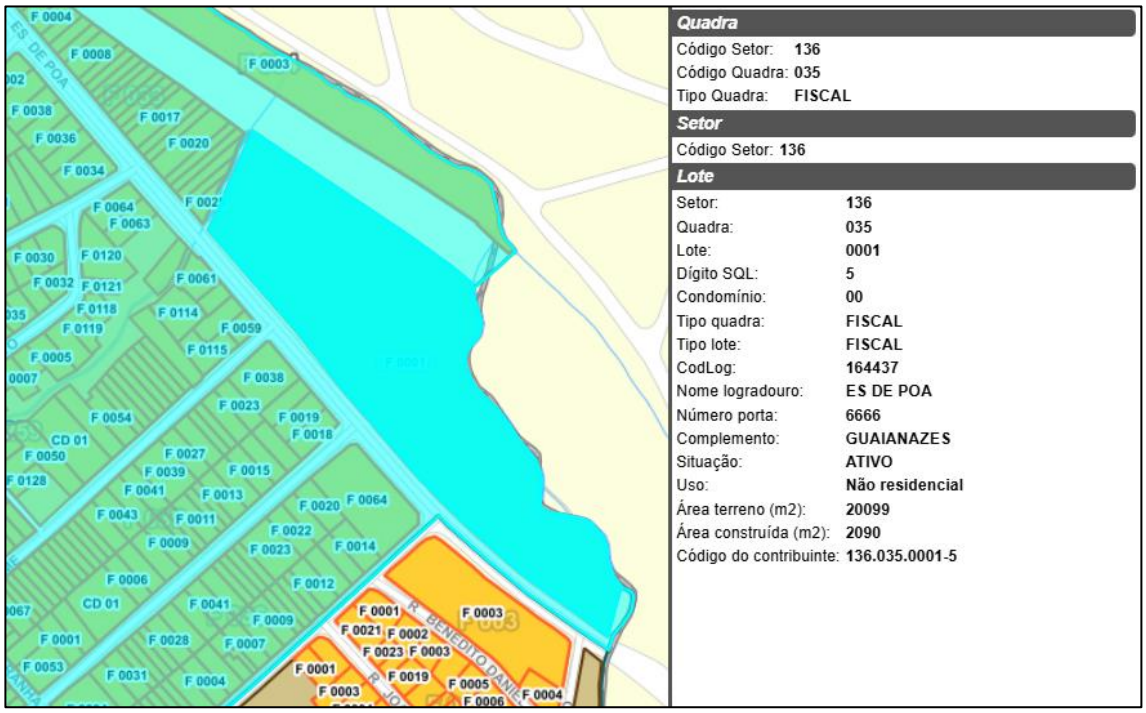


Figura 5: Informações do imóvel avaliando – Fonte: GeoSampa (2025)

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	20.099	Testada (m):	320,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	20.099		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	2.090	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.090	Uso:	uso múltiplo
Ano da construção corrigido:	2004		
Valores de m² (R$):			
- de terreno:	612,00		
- da construção:	1.360,00		

Figura 6: Informações do imóvel avaliando – Fonte: Anexo 2: CDC – Imóvel avaliando

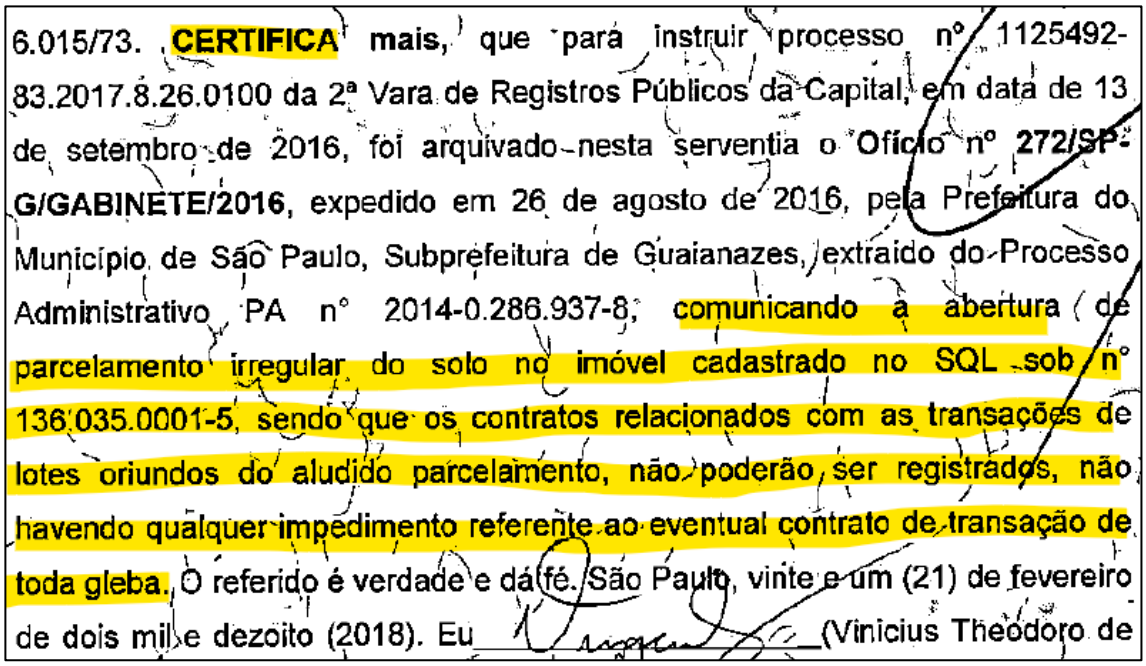
[6] Anexo 2: CDC – Imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

5.1.6 Informações adicionais

34. De acordo com informações apresentadas, o imóvel avaliando registrado perante a matrícula nº 71.086[7] do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consiste em uma garagem de ônibus e escritório, e o seu respectivo terreno com aproximadamente, uma área de 20.000 m^2, e 315 metros de frente para a Estrada Poá, nº 6.666, Distrito de Guaianazes, no município de São Paulo/SP.

35. Ainda, conforme demonstrado na cor amarela na figura abaixo, o 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP certificou que o referido imóvel, lançado pela Prefeitura do Município de São Paulo através do contribuinte nº 136.035.0001-5[8], foi parcelado irregularmente, de modo que os lotes oriundos do parcelamento não poderão ser registrados, e não há qualquer impedimento na eventual transação de toda gleba.



6.015/73. CERTIFICA mais, que para instruir processo nº 1125492-83.2017.8.26.0100 da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, em data de 13 de setembro de 2016, foi arquivado nesta serventia o Ofício nº 272/SP-G/GABINETE/2016, expedido em 26 de agosto de 2016, pela Prefeitura do Município de São Paulo, Subprefeitura de Guaianazes, extraído do Processo Administrativo PA nº 2014-0.286.937-8, comunicando a abertura de parcelamento irregular do solo no imóvel cadastrado no SQL sob nº 136.035.0001-5, sendo que os contratos relacionados com as transações de lotes oriundos do aludido parcelamento, não poderão ser registrados, não havendo qualquer impedimento referente ao eventual contrato de transação de toda gleba. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, vinte e um (21) de fevereiro de dois mil e dezoito (2018). Eu (Vinicius Theodoro de

Figura 7: Informações do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP - Fonte: Fls. 2505 dos autos.

[7] Fls. 2501/2506-2829/2835 dos autos.
[8] Fls. 2505 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

36. Ao acessar o GeoSampa e o Google Earth, foi possível apurar que a situação registrada (parágrafo anterior) reflete a situação atual, vez que a imagem reproduzida a seguir, indica a existência de diversas benfeitorias em lotes menores parcelados irregularmente, de modo que tais benfeitorias não podem ser comercializadas, ou seja, as benfeitorias não possuem valores comerciais.

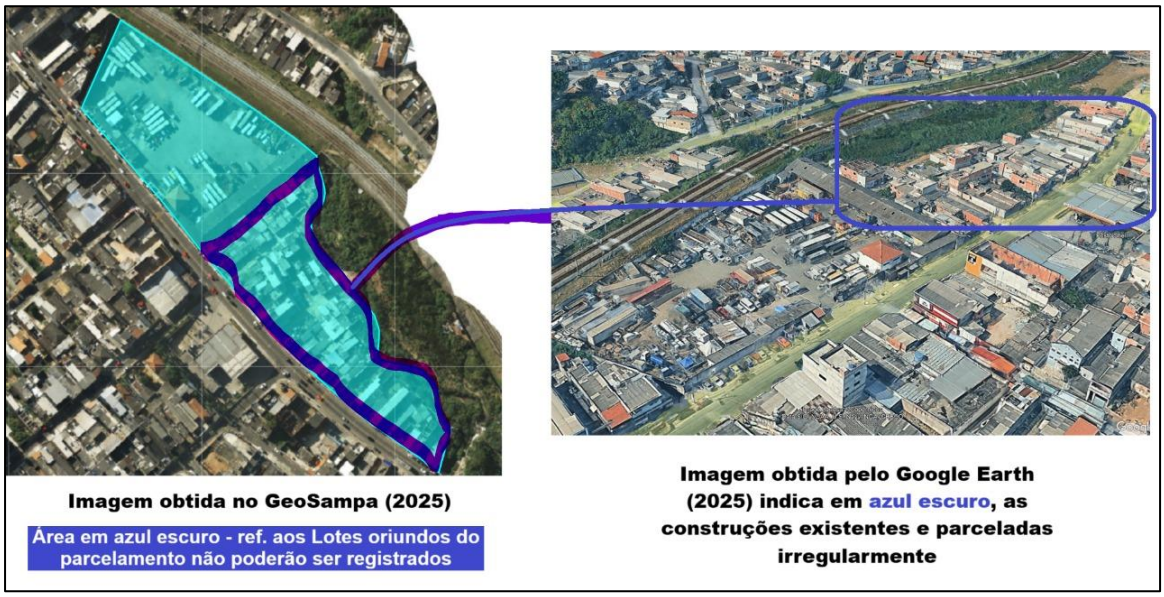


Figura 8: Evidências do parcelamento irregular do imóvel avaliando – Fonte: GeoSampa e Google Earth (2025) e marcações por esta signatária.

37. Deste modo, considerando que o objetivo principal da perícia é apresentar a avaliação do imóvel registrado perante a matrícula nº 71.086[9] do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o subcapítulo a seguir, irá elucidar o valor final de venda, base outubro de 2025, para o imóvel descrito na referida matrícula, ou seja, uma garagem de ônibus e escritório e seu respectivo terreno com uma área de aproximadamente 20.000 m^2, e 315 metros de testada.Pontua-se que para quantificação das referidas benfeitorias, considerou-se o dado extraído da Certidão de Dados Cadastrais do imóvel[10], 2.090 m^2 de área construída de padrão 5-C.

[9] Fls. 2501/2506-2829/2835 dos autos.
[10] Anexo 2: CDC – Imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

5.2 Valor do imóvel – Garagem de ônibus e escritório

5.2.1 Valor do Terreno

39. Após minuciosa pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, e, obtenção de dados de 07 imóveis semelhantes[11] para aplicação do Método Comparativo, foi elaborada uma planilha de cálculo para aplicação dos fatores homogeneizantes conforme descrito no capítulo 2, e detalhado na Tabela a seguir.

40. Após a aplicação dos fatores homogeneizantes, bem como a validação de utilização dos fatores, o coeficiente de variação da amostra diminuiu, ou seja, a aplicação conjunta dos fatores validados resultou em amostra mais homogênea às características do imóvel avaliando, conforme dados demonstrados a seguir.

Dados	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Elementos comparativos	**913,00**	**380,42**	**41,67%**
Elementos comparativos homogeneizados	**772,79**	**166,02**	**21,48%**

Tabela 4: Redução do coeficiente de variação

41. A qualidade da amostra selecionada, conforme o gráfico a seguir que demonstra o Poder de Predição[12] dos valores calculados frente aos valores observados.

[11] Anexo 3: Elementos Comparativos
[12] Conforme Item 9.2.2.1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

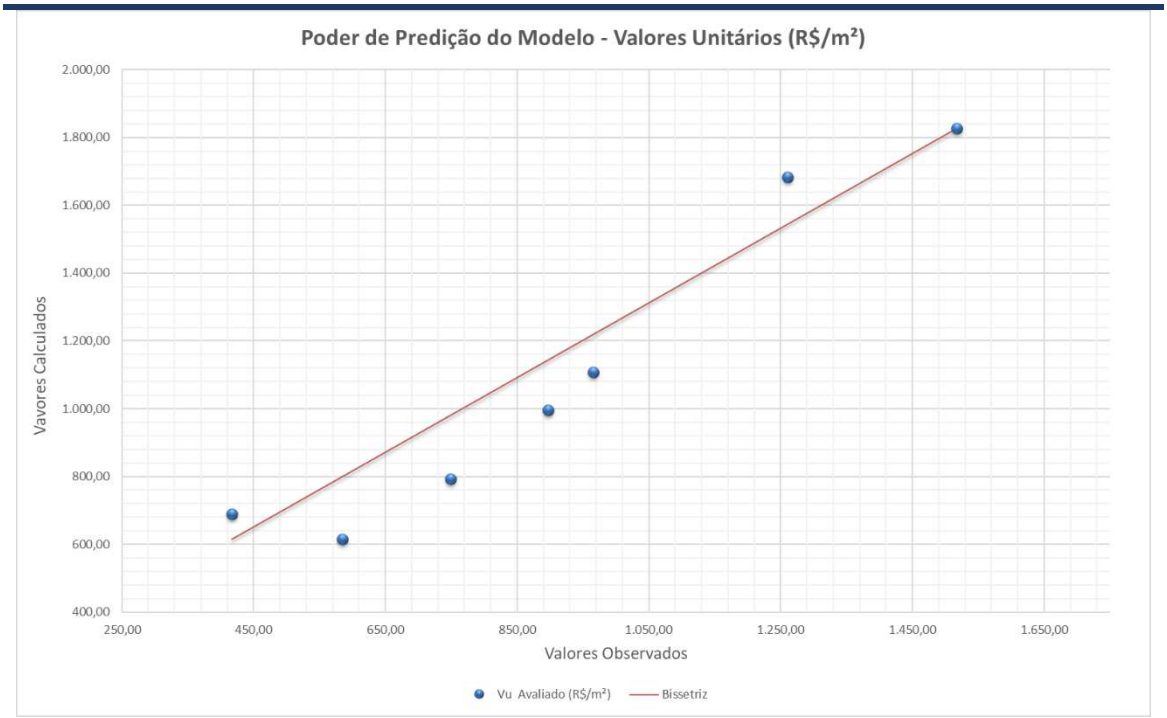


Gráfico 1: Poder de predição do modelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Elemento	Endereço	Valor Terreno (deduzido da oferta) - R$	Área Terreno	Valor unitário do terreno deduzido fator oferta (R$/m²)	Validação	1	
						Fator Transposição - FI	
						Índice Fiscal	Vu1 (R$/m²)
AVALIANDO	Estrada de Poá, nº 6.666		20.000,00			612,00	
1	Rua Matashiro Yamaguishy, 267	R$ 13.908.812,62	14.400,00	R$ 965,89	1,06	518,00	1.108,04
2	R. Cruz do Espírito Santo, 989	R$ 20.472.663,76	13.496,00	R$ 1.516,94	1,66	489,00	1.826,39
3	R. Inácio Monteiro, 6720	R$ 9.103.061,77	21.811,00	R$ 417,36	0,46	340,00	688,15
4	R. Prof. Francisco Pinheiro, 1390	R$ 3.965.130,00	6.778,00	R$ 585,00	0,64	576,00	614,65
5	R. Agrimensor Sugaya, 1610	R$ 23.400.000,00	26.095,00	R$ 896,72	0,98	538,00	996,75
6	Av. Índios Goiás, 89	R$ 6.300.000,00	5.000,00	R$ 1.260,00	1,38	433,00	1.682,44
7	Rua Inácio de Oliveira Campos, 191	R$ 3.150.000,00	4.205,00	R$ 749,11	0,82	572,00	791,59
Média				**913,00**			**1.101,15**
DP				380,42			479,22
CV				41,67%			43,52%

Tabela 5: Avaliação – Imóvel (Parte 01/02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM12542766063 1
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

Elemento	Endereço	2			3		Vu Final homogeneizado (R$/m²)	Vu Final (R$/m²) após valição Fatores	Vu Final Homogeneizado e Saneado (R$/m²) após valição Fatores
		Fator Topografia			Fator Área				
		Topografia	V2 Variação (R$/m²)	Vu2 (R$/m²)	Área (m2)	Vu2 (R$/m²)			
AVALIANDO	Estrada de Poá, nº 6.666	Plano			20.000,00				
1	Rua Matashiro Yamaguishy, 267	Acima do nível da rua até 2,00m	0,00	965,89	14.400,00	1.216,03	**1.358,18**	**R$ 1.108,04**	
2	R. Cruz do Espírito Santo, 989	Acima do nível da rua até 2,00m	0,00	1.516,94	13.496,00	1.998,00	**2.307,45**	**R$ 1.826,39**	
3	R. Inácio Monteiro, 6720	Declive de 10% até 20%	-67,70	349,66	21.811,00	392,79	**595,88**	**R$ 688,15**	**R$ 688,15**
4	R. Prof. Francisco Pinheiro, 1390	Declive acima de 20%	-142,66	442,34	6.778,00	1.217,66	**1.104,65**	**R$ 614,65**	**R$ 614,65**
5	R. Agrimensor Sugaya, 1610	Em aclive até 10%	-34,63	862,09	26.095,00	745,09	**810,49**	**R$ 996,75**	**R$ 996,75**
6	Av. Índios Goiás, 89	Acima do nível da rua até 2,00m	0,00	1.260,00	5.000,00	3.143,69	**3.566,12**	**R$ 1.682,44**	
7	Rua Inácio de Oliveira Campos, 191	Declive acima de 20%	-182,68	566,42	4.205,00	2.056,06	**1.915,86**	**R$ 791,59**	**R$ 791,59**
Média				**851,91**		**1.538,47**	**1.665,52**	**1.101,15**	**772,79**
DP				432,71		931,37	1.030,47	479,22	166,02
CV				50,79%		60,54%	61,87%	43,52%	21,48%

Tabela 6: Avaliação – Imóvel (Parte 02/02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM12542766063 1
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

42. De acordo com a matrícula nº 71.086[13] do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o imóvel avaliando consiste em um terreno com uma área de aproximadamente 20.000 m².

43. A avaliação realizada através dos elementos comparativos possui GRAU III de precisão, conforme norma do IBAPE, sendo que a amplitude da amostra é de 24,90%.

Estatística	Valor
Valor Unitário do Terreno (R$/m²)	R$ 772,79
DP da Amostra	166,02
Elementos Usados	07
Graus de liberdade	04
Amplitude Total	192,41
Amplitude (%)	24,90%
Grau de Precisão	III

Tabela 7: Grau de precisão e amplitude da análise

44. Pondera-se que a depender das condições do mercado, é razoável adotar campo de arbítrio de 15% para mais ou para menos, resultando nos valores representados na tabela a seguir.

IMÓVEL	ÁREA (m²)	UNITÁRIO (R$)	VALOR VENDA (arredondado)
TERRENO	**20.000,00**	**R$ 772,79**	**R$ 15.455.734,00**
Campo de arbítrio (15% para mais ou para menos)			**R$ 17.774.095,00**
			R$ 13.137.373,00

Tabela 8: Valor final de venda do imóvel avaliando

45. Cabe pontuar que, conforme abordado no subcapítulo 5.1.6, o imóvel avaliando foi parcelado irregularmente, de modo que os lotes oriundos do

[13] Fls. 2829/2835 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

parcelamento não poderão ser registrados, e não há qualquer impedimento na eventual transação de toda gleba.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

5.2.2 Valor das Benfeitorias

46. Conforme descrito no Capítulo 2, calculou-se o valor das edificações mediante aos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas, conforme abaixo:

DESCRIÇÃO	CUB-SP - R$/m² (BASE OUT/25)	BDI[14] (%)	INTERVALO DE ÍNDICES – (PC)	ÁREA DA CONSTRUÇÃO (AC) - (m²)	FOC	VALOR DA BENFEITORIA (VB) - R$
Garagem de ônibus e escritório	**R$ 1.198,96**	**22,12%**	**1,268**	**2090**	**0,70**	**R$ 2.717.746,00**

Tabela 9: Valores das benfeitorias

5.2.3 Valor Terreno + Valores das Benfeitorias

47. De acordo com a metodologia abordada no Capitulo 2, o valor de venda do imóvel foi obtido através da somatória do valor do terreno e o valor das benfeitorias, o qual foi detalhado a Tabela 10 abaixo:

DESCRIÇÃO	VALOR DO TERRENO (R$)	VALOR DAS BENFEITORIAS (R$)	VALOR DO IMÓVEL (R$)
GARAGEM DE ÔNIBUS E ESCRITÓRIO, E SEU RESPECTIVO TERRENO	**R$ 15.455.734,00**	**R$ 2.717.746,00**	**R$ 18.173.480,00**

Tabela 10: Valor final de venda do imóvel avaliando

[14] BDI obtido pelo Acórdão nº 2622/213 – TCU - Plenário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

6 CONCLUSÃO

48. Frente ao objetivo do presente trabalho, o valor de venda do imóvel foi calculado com base no Método Evolutivo, utilizando-se: (i) o Método da Quantificação do Custo, para determinar o custo de reedição das benfeitorias; e (ii) o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinar o valor do terreno, conforme metodologia detalhada no Capítulo 2.

49. Pondera-se que a depender das condições do mercado, bem como a particularidade do caso[15], é razoável adotar campo de arbítrio de 15% para mais ou para menos, resultando nos valores representados na tabela a seguir.

DESCRIÇÃO	Valor do Imóvel (R$)	Campo de Arbítrio (+15%)	Campo de Arbítrio (-15%)
GARAGEM DE ÔNIBUS E ESCRITÓRIO, E SEU RESPECTIVO TERRENO	**R$ 18.173.480,00**	**R$ 20.899.502,00**	**R$ 15.447.458,00**

GARAGEM DE ÔNIBUS E ESCRITÓRIO, E SEU RESPECTIVO TERRENO: R$ 18.173.480,00 (dezoito milhões cento e setenta e três mil quatrocentos e oitenta reais), base dezembro de 2025. Matrícula nº 71.086[16] do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, um terreno localizado na Estrada Poá, nº 6.666, Distrito de Guaianazes, no município de São Paulo/SP, com uma área de terreno de aproximadamente 20.000m^2.

[15] Fica a cargo do juízo considerar eventual desvalorização do imóvel devido ao parcelamento irregular.

[16] Fls. 2829/2835 dos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

7 ANEXOS

LISTA DOS ANEXOS

Anexo 1: CUB SÉRIE HISTÓRICA - OUT. 2025 - PADRÃO

Anexo 2: CDC – Imóvel avaliando

Anexo 3: Elementos Comparativos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

8 ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo composto de 32 páginas e 03 anexos, sendo todas rubricadas e esta última, datada e assinada pela Perita Judicial.

São Paulo, 08 de dezembro de 2025.

Andressa Danielle Maluf Figueira

ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA

Engenheira Civil Pós Graduada em Real Estate

Membro Titular IBAPE nº2114

Membro AACE International

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código jS2c39HS.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

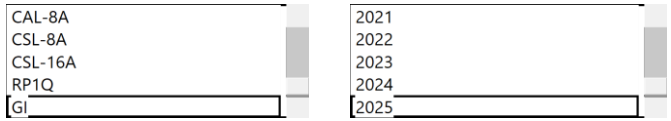
ANEXO 01 - CUB SÉRIE HISTÓRICA - OUT. 2025 - PADRÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código RaG5oC6d.

Mês	R$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.164,86	642,65	522,21	0,00	-	-	-	-	0,17%	0,07%	0,30%	-
Fev	1.164,46	642,65	521,81	0,00	-	-	-	-	-0,03%	0,00%	-0,08%	-
Mar	1.166,80	642,75	524,05	0,00	-	-	-	-	0,20%	0,02%	0,43%	-
Abr	1.169,45	643,15	526,30	0,00	-	-	-	-	0,23%	0,06%	0,43%	-
Mai	1.175,10	651,76	523,34	0,00	-	-	-	-	0,48%	1,34%	-0,56%	-
Jun	1.184,75	661,95	522,80	0,00	-	-	-	-	0,82%	1,56%	-0,10%	-
Jul	1.190,44	669,54	520,90	0,00	-	-	-	-	0,48%	1,15%	-0,36%	-
Ago	1.194,66	671,00	523,66	0,00	-	-	-	-	0,35%	0,22%	0,53%	-
Set	1.197,02	671,45	525,57	0,00	-	-	-	-	0,20%	0,07%	0,36%	-
Out	1.198,96	671,60	527,36	0,00	-	-	-	-	0,16%	0,02%	0,34%	-
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP; FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código RaG5oC6d.

Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

AEMENGENHARIA

ANEXO 02 - CDC - IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código vxeVPHDn.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 136.035.0001-5

Local do Imóvel:
ES DE POA, 6666 - GUAIANAZES
JD SAO GERALDO CEP 08460-395
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
ES DE POA, 6666 - GUAIANAZES
JD SAO GERALDO CEP 08460-395

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	20.099	Testada (m):	320,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	20.099		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	2.090	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.090	Uso:	uso múltiplo
Ano da construção corrigido:	2004		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	612,00
- da construção:	1.360,00

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

- da área incorporada:	9.879.833,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.302.344,00
Base de cálculo do IPTU:	12.182.177,00

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 13/01/2026, em

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

Data de Emissão: 15/10/2025
Número do Documento: 2.2025.005586700-1
Solicitante: LETICIA DORTE BUZAN (CPF 438.988.488-33)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUE FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM12542766063
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código vxeVPHDn.

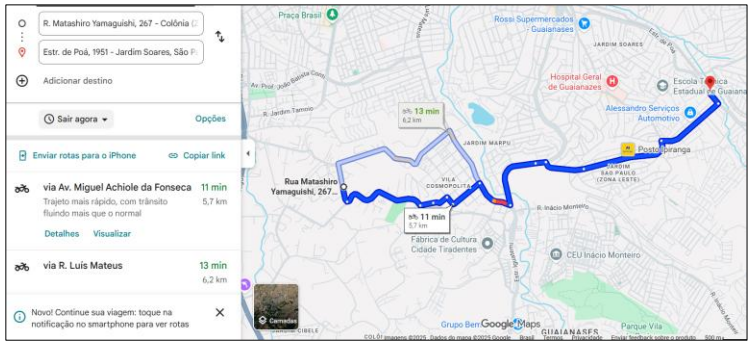
Andressa Danielle Maluf Figueira
Perita Engenheira Civil / CREA: 5063245463

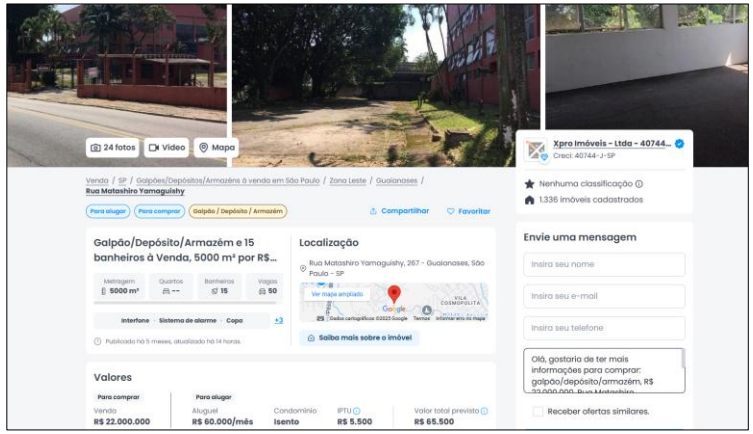
AEMENGENHARIA

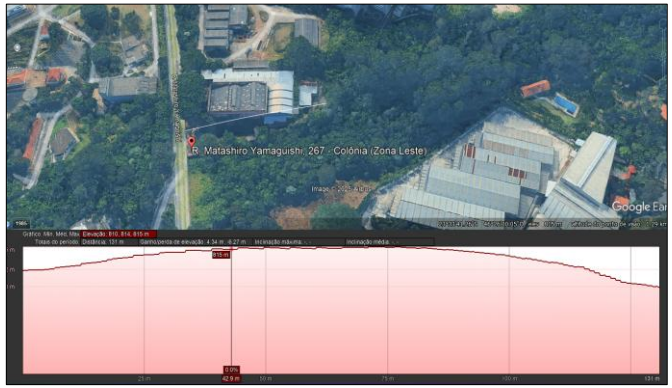
ANEXO 03 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código ByP2LtR9.

IMÓVEL 01						
LOCALIZAÇÃO						
Data Acesso:	26/11/2025			**Tipo:**	Galpão Industrial	
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo	
Endereço:	Rua Matashiro Yamaguishy, 267			**Bairro:**	Guaianases	
DADOS ECONÔMICOS	**FONTE: ANÚNCIO**					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta	
Valor Venda R$:	R$		22.000.000,00	**Valor Venda R$/m²:**	R$	4.400,00
DADOS - TERRENO	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**					
Área terreno:	14400,00 m²	**Testada:**	85,50 m			
Esquina:	-	**Zona Imóvel (GeoSampa):**	ZPI-1			
DADOS - CONSTRUÇÃO	**FONTE: ANÚNCIO**					
Área construída:	5000,00 m²					
CADASTRO FISCAL	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**					
Setor:	234	**Quadra:**	048	**Lote:**	0008	
Valor Venal m² (Terreno):	R$ 518,00	**Valor Venal m² (Construção):**	R$ 1.360,00	**Testada:**	85,50 m	
Padrão Imóvel:	5-C	**Índice Veiu/2019:**	1,268			
PESQUISA:	**FONTE: ANÚNCIO**					
Imobiliária:	Xpro Imóveis					
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-guaianases-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-5000m2-venda-RS22000000-id-2814270520/?source=ranking%2Crp					
Data Anúncio:	Anúncio criado em 15 de junho de 2025, atualizado há 14 horas.					
OBS.	O imóvel da Rua Matashiro Yamaguishy, 267 localiza-se aproximadamente 5,7 km do imóvel avaliando.					
Características:	Área de Escritórios superiores de 400 m totalmente reformada e com infraestrutura pronta, porta de acesso ao prédio (área fabril) 6,0 x 6,0 m, pé direito central 10 m, vestiários, mezaninos superiores reforçados com altura de 4,0 m e inferiores pé direito com 6,0 m, copa, refeitório, área de docas laterais, grande área de estacionamento para clientes, funcionários, carretas, cabine de segurança e cabine de força primária.					

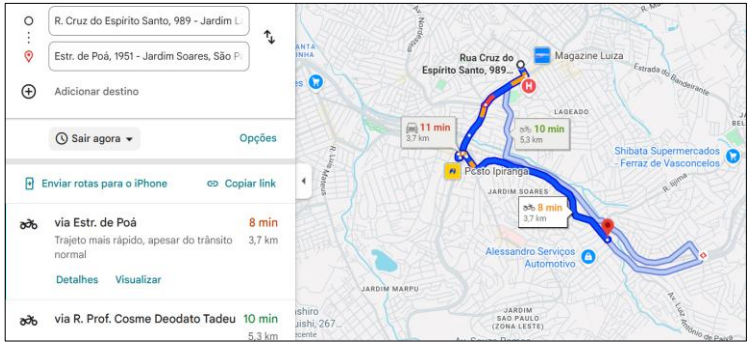


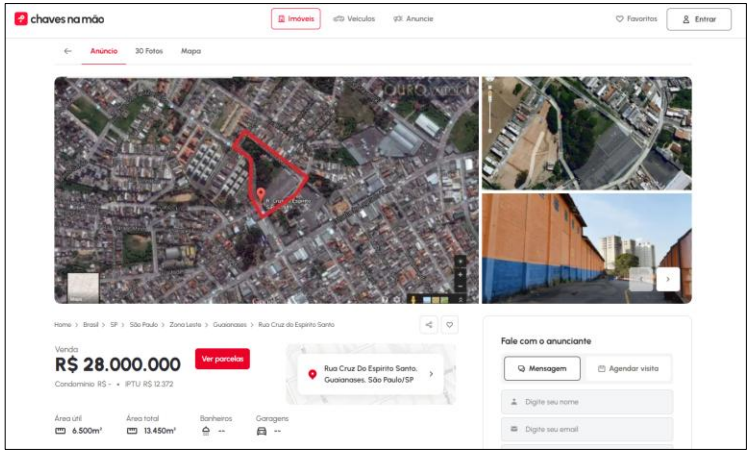


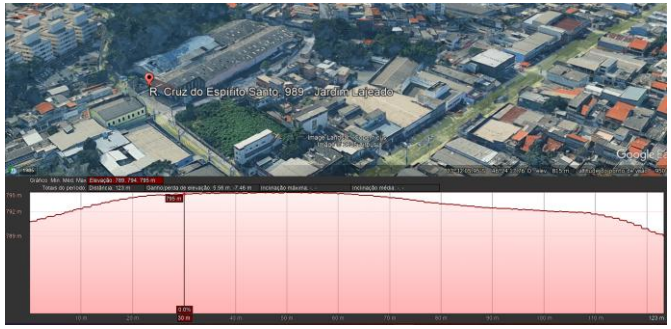


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código ByP2LtR9.

IMÓVEL 02					
LOCALIZAÇÃO					
Data Acesso:	26/11/2025			**Tipo:**	Galpão Industrial
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	R. Cruz do Espírito Santo, 989			**Bairro:**	Guaianases
DADOS ECONÔMICOS	**FONTE: ANÚNCIO**				
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$	28.000.000,00		**Valor Venda R$/m²:**	R$ 4.307,69
DADOS - TERRENO	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Área terreno:	13496,00 m²	**Testada:**	S/ INF.		
Esquina:	-	**Zona Imóvel (GeoSampa):**	ZEUP		
DADOS - CONSTRUÇÃO	**FONTE: ANÚNCIO**				
Área construída:	6500,00 m²				
CADASTRO FISCAL	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Setor:	115	**Quadra:**	024	**Lote:**	0005
Valor Venal m² (Terreno):	R$ 489,00	**Valor Venal m² (Construção):**	R$ 1.133,00	**Testada:**	S/ INF.
Padrão Imóvel:	5-B	**Índice Veiu/2019:**	0,7		
PESQUISA:	**FONTE: ANÚNCIO**				
Imobiliária:	Sem informação				
Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/galpao-a-venda-sp-sao-paulo-guaianases-13450m2-RS28000000/id-2185269/				
Data Anúncio:	Última atualização: 24/05/2025 às 04:15h				
OBS.	O imóvel da R. Cruz do Espírito Santo, 989 localiza-se aproximadamente 3,7 km do imóvel avaliando.				
Características:	Bom estado, Galpão com 6.500m² de área construída, pé direito com 10metros,area de terreno 13.500m2 IPTU 12.372,33 Ótima localização. ZEUP				

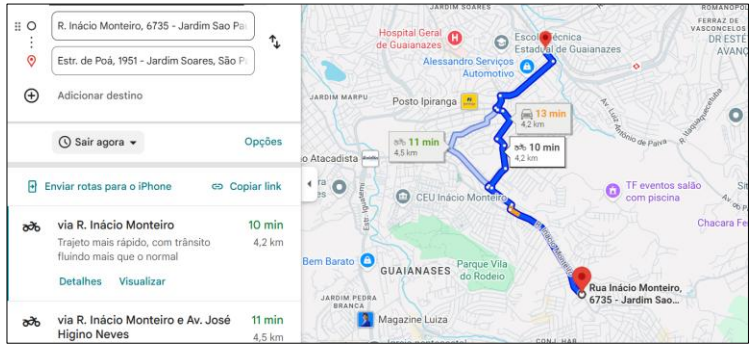


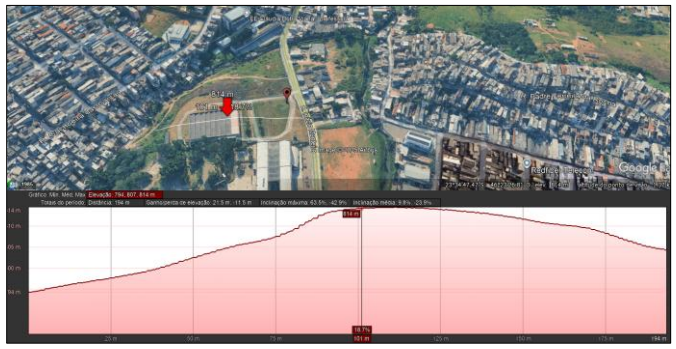




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código ByP2LtR9.

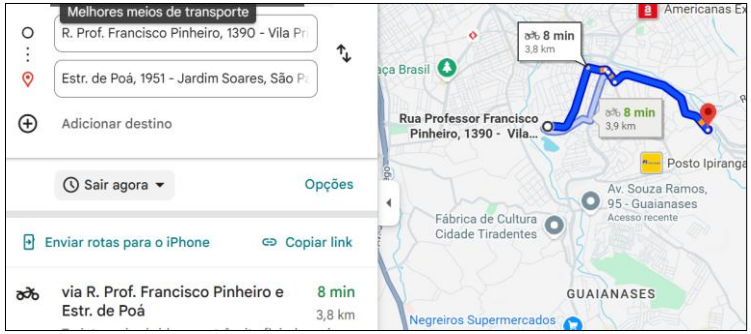
IMÓVEL 03					
LOCALIZAÇÃO					
Data Acesso:	26/11/2025			**Tipo:**	Galpão Industrial
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	R. Inácio Monteiro, 6720			**Bairro:**	Guaianases
DADOS ECONÔMICOS	**FONTE: ANÚNCIO**				
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$		14.995.000,00	**Valor Venda R$/m²:**	R$ 4.284,29
DADOS - TERRENO	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Área terreno:	21811,00 m²	**Testada:**	175,40 m		
Esquina:	-	**Zona Imóvel (GeoSampa):**	ZEIS-1		
DADOS - CONSTRUÇÃO	**FONTE: ANÚNCIO**				
Área construída:	3500,00 m²				
CADASTRO FISCAL	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Setor:	237	**Quadra:**	083	**Lote:**	0002
Valor Venal m² (Terreno):	R$ 340,00	**Valor Venal m² (Construção):**	R$ 1.360,00	**Testada:**	175 m
Padrão Imóvel:	5-C	**Índice Veiu/2019:**	0,982		
PESQUISA:	**FONTE: ANÚNCIO**				
Imobiliária:	Fernando Esteves - Cantareira				
Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-cidade-tiradentes-sp-2992601296.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=15				
Data Anúncio:	Publicado há mais de 1 ano				
OBS.	O imóvel da R. Inácio Monteiro, 6735 localiza-se aproximadamente 4,2 km do imóvel avaliando.				
Características:	Terreno possui 21.800m² com 3.500m² de área construida em Guaianases - São Paulo - São Paulo Terreno com um Galpão comercial e industrial construido com 3.500m² de área útil ,ideal para industria ou mercado, localizado no bairro de guaianases ao lado do centro cultural de guaianases. Terreno possui 21.800 metros quadrados e um galpão industrial construido com mais de 3.500 metros quadrados de área útil. O galpão possui cabine primaria, escritório, recepção, vestiários, mais de 15 banheiros, refeitorio com cozinha e integração com as demais áreas destinadas a fábrica/ armazém/ mercado.				

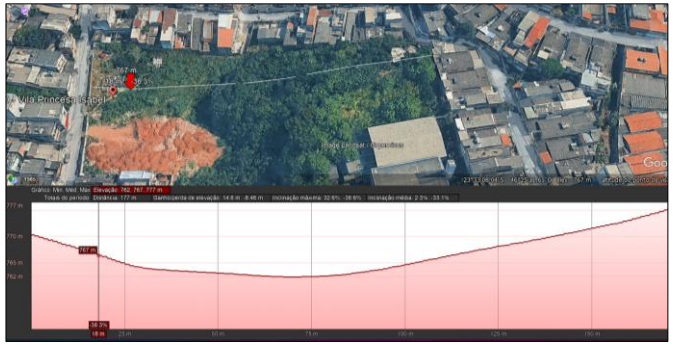




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJMJ25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código ByP2LtR9.

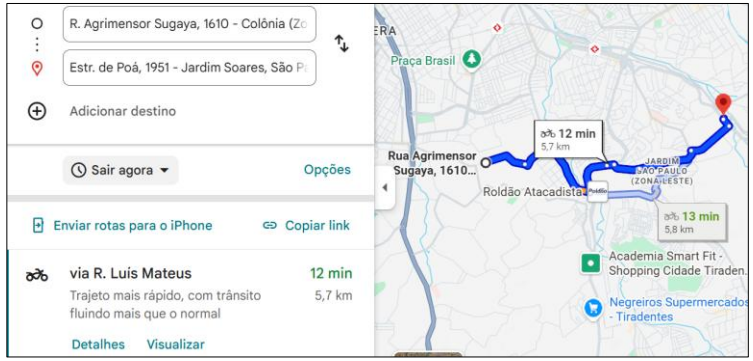
IMÓVEL 04					
LOCALIZAÇÃO					
Data Acesso:	27/11/2023			**Tipo:**	Terreno
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	R. Prof. Francisco Pinheiro, 1390			**Bairro:**	Guaianases
DADOS ECONÔMICOS	**FONTE: ANÚNCIO**				
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$ 4.405.700,00			**Valor Venda R$/m²:**	R$ 650,00
DADOS - TERRENO	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Área terreno:	6778,00 m²	**Testada:**	40,60 m		
Esquina:	-	**Zona Imóvel (GeoSampa):**	ZEIS-1		
DADOS - CONSTRUÇÃO	**FONTE: ANÚNCIO**				
Área construída:	0,00 m²				
CADASTRO FISCAL	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Setor:	137	**Quadra:**	040	**Lote:**	0067
Valor Venal m² (Terreno):	R$ 576,00	**Valor Venal m² (Construção):**		**Testada:**	40,60 m
Padrão Imóvel:		**Índice Veiu/2019:**			
PESQUISA:	**FONTE: ANÚNCIO**				
Imobiliária:	Lopes Elite 2				
Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-vila-princesa-isabel-sp-3021124792.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=3				
Data Anúncio:	Publicado há 28 dias				
OBS.	O imóvel da R. Prof. Francisco Pinheiro, 1390 localiza-se aproximadamente 3,8 km do imóvel avaliando.				
Características:	Terreno com 6.778 m² localizado próximo a estação de trem da estação Guaianazes, ideal para construtoras.....Testada com 40 metros, sem restrições junto à prefeitura, com todas as diretrizes prontas para quem tem interesse em empreender no projeto HIS ou HMP. terreno possui 2 acessos uma principal e outra secundária para facilitar futuros acessos ao futuro condomínio.Próximo a escolas, hospitais, farmácias, cartórios, supermercados, centro comercial e todas as comodidades do dia a dia, fácil acesso ao transporte publico e em região que está em pleno desenvolvimento				

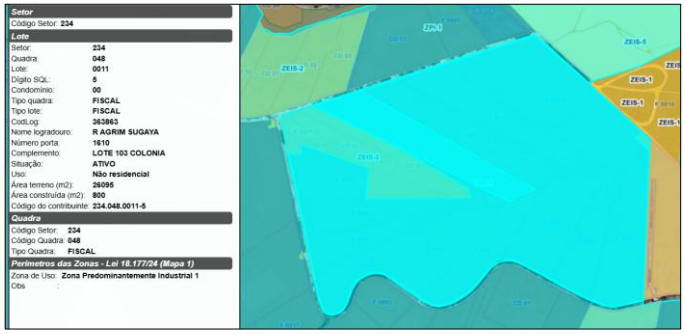


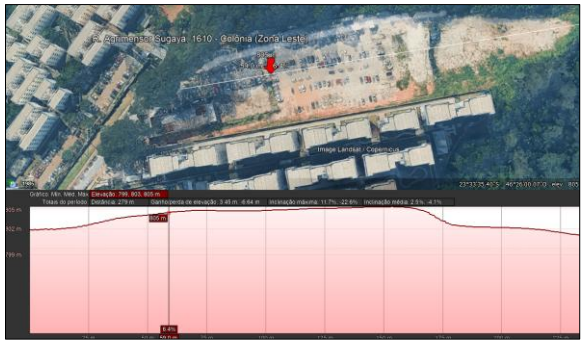


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código ByP2LtR9.

IMÓVEL 05					
LOCALIZAÇÃO					
Data Acesso:	27/11/2023			**Tipo:**	Terreno
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	R. Agrimensor Sugaya, 1610			**Bairro:**	Guaianases
DADOS ECONÔMICOS	**FONTE: ANÚNCIO**				
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$ 26.000.000,00			**Valor Venda R$/m²:**	R$ 996,36
DADOS - TERRENO	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Área terreno:	26095,00 m²	**Testada:**	95,00 m		
Esquina:	-	**Zona Imóvel (GeoSampa):**	ZPI-1		
DADOS - CONSTRUÇÃO	**FONTE: ANÚNCIO**				
Área construída:	800,00 m²	Obs. No anúncio consta a venda do terreno.			
CADASTRO FISCAL	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Setor:	234	**Quadra:**	048	**Lote:**	0011
Valor Venal m² (Terreno):	R$ 538,00	**Valor Venal m² (Construção):**	R$ 1.360,00	**Testada:**	95,00 m
Padrão Imóvel:	5-C	**Índice Veiu/2019:**			
PESQUISA:	**FONTE: ANÚNCIO**				
Imobiliária:	Escodelar Inteligência Imobiliária				
Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-26095-m-por-r$-26.000.000-00-colonia-3014178739.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=14				
Data Anúncio:	Publicado há 147 dias				
OBS.	O imóvel da R. Prof. Francisco Pinheiro, 1390 localiza-se aproximadamente 5,7 km do imóvel avaliando.				
Características:	Area à venda com 26.095,00m² com galpão 800m², Há 800 metros da Avenida Jaccu pessego, Zoneamento ZPI-1,				

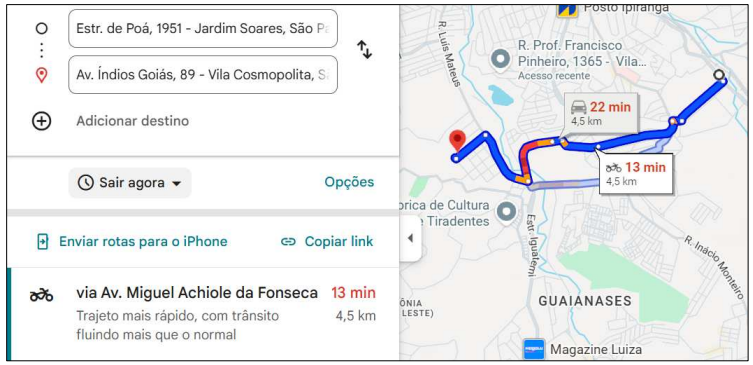


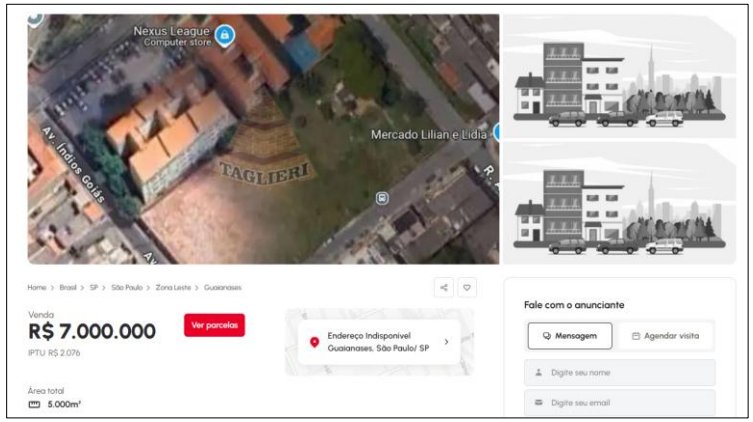


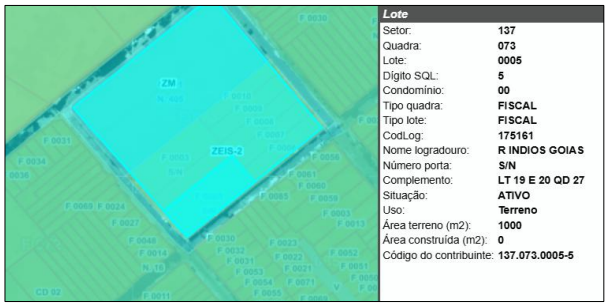


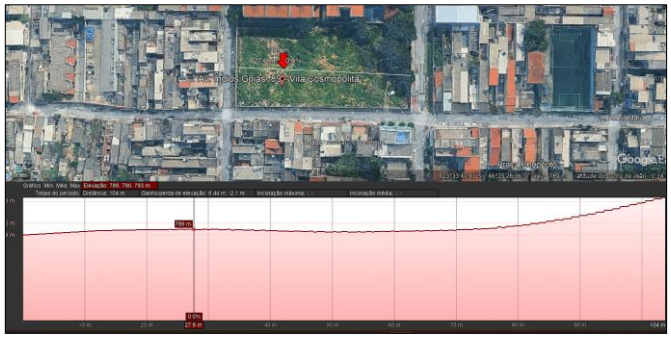
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código ByP2LtR9.

IMÓVEL 06					
LOCALIZAÇÃO					
Data Acesso:	28/11/2025			**Tipo:**	Terreno
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo
Endereço:	Av. Índios Goiás, 89			**Bairro:**	VL Cosmopolita
DADOS ECONÔMICOS	**FONTE: ANÚNCIO**				
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta
Valor Venda R$:	R$		7.000.000,00	**Valor Venda R$/m²:**	R$ 1.400,00
DADOS - TERRENO	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Área terreno:	5000,00 m²	**Testada:**	20,00 m		
Esquina:	-	**Zona Imóvel (GeoSampa):**	ZEIS-2		
DADOS - CONSTRUÇÃO	**FONTE: ANÚNCIO**				
Área construída:					
CADASTRO FISCAL	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**				
Setor:	137	**Quadra:**	073	**Lote:**	0005
Valor Venal m² (Terreno):	R$ 433,00	**Valor Venal m² (Construção):**	R$ 0,00	**Testada:**	20,00 m
Padrão Imóvel:		**Índice Veiu/2019:**			
PESQUISA:	**FONTE: ANÚNCIO**				
Imobiliária:	Maria taglieri creci				
Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-sao-paulo-guaianases-5000m2-RS7000000/id-34196338/				
Data Anúncio:	Última atualização: 31/10/2025 às 13:25h				
OBS.	O imóvel da Av. Índios Goiás, 89 localiza-se aproximadamente 4,5 km do imóvel avaliando.				
Características:	Também temos esse terreno em Guaianazes , sendo 10 lotes contíguos de 500 m. 3 FRENTES Totaliza 5.000 mts2 ½ quarteirão SÓ DINHEIRO Valor R$ 7.000.000 Aceita 60 % permuta pronta 500 mts cada lote são 10 lotes				



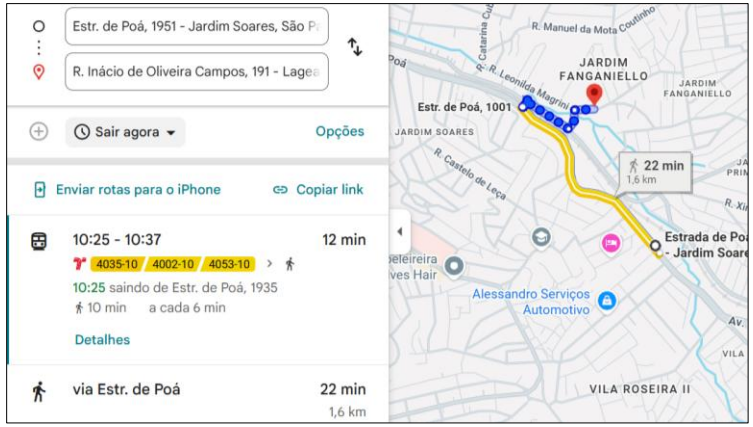


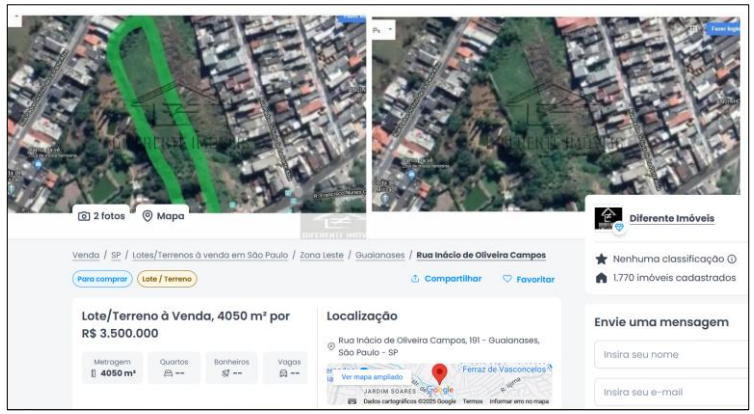


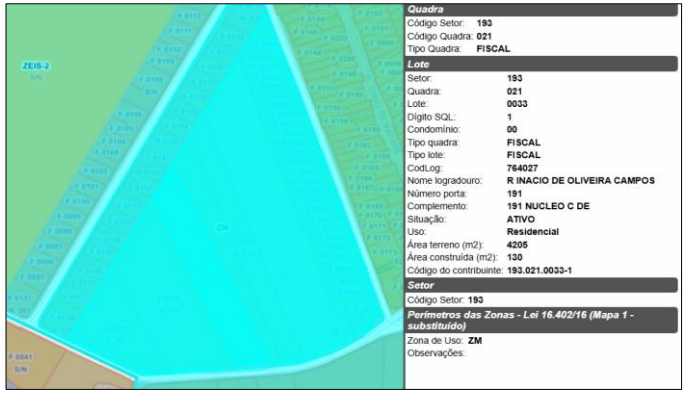


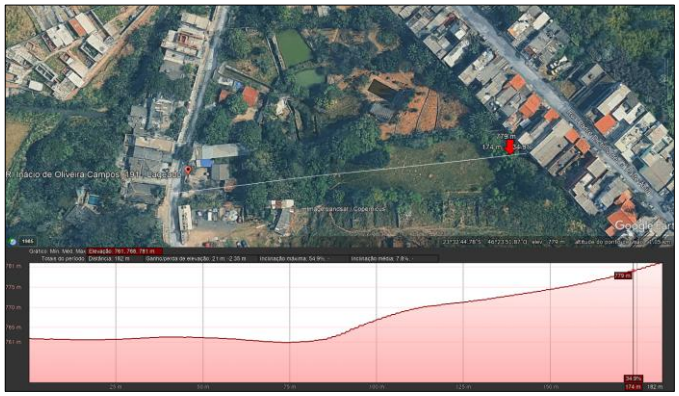
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código ByP2LtR9.

IMÓVEL 07						
LOCALIZAÇÃO						
Data Acesso:	01/12/2025			**Tipo:**	Terreno	
Estado:	São Paulo			**Município:**	São Paulo	
Endereço:	Rua Inácio de Oliveira Campos, 191			**Bairro:**	Guaianases	
DADOS ECONÔMICOS	**FONTE: ANÚNCIO**					
Modalidade:	Venda			**Natureza:**	Oferta	
Valor Venda R$:	R$		3.500.000,00	**Valor Venda R$/m²:**	R$	832,34
DADOS - TERRENO	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**					
Área terreno:	4205,00 m²	**Testada:**	22,58 m			
Esquina:	-	**Zona Imóvel (GeoSampa):**	ZM			
DADOS - CONSTRUÇÃO	**FONTE: ANÚNCIO**					
Área construída:						
CADASTRO FISCAL	**FONTE: CDC E GEOSAMPA 2025**					
Setor:	193	**Quadra:**	021	**Lote:**	0033	
Valor Venal m² (Terreno):	R$ 572,00	**Valor Venal m² (Construção):**	R$ 1.332,00	**Testada:**	22,58 m	
Padrão Imóvel:		**Índice Veiu/2019:**				
PESQUISA:	**FONTE: ANÚNCIO**					
Imobiliária:	Diferente Imóveis					
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaianases-zona-leste-sao-paulo-4050m2-venda-R$3500000-id-2795156749/?source=ranking%2Crp					
Data Anúncio:	Anúncio criado em 7 de abril de 2025, atualizado há 6 dias.					
OBS.	O imóvel da Rua Inácio de Oliveira Campos, 191 localiza-se aproximadamente 1,6 km do imóvel avaliando.					
Características:	Terreno tendo 22,5m x 180m de fundo passa um córrego Para construção de moradia popular, minha casa minha vida					









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESSA DANIELLE MALUF FIGUEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 15:56 , sob o número WJM25427660631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0129421-59.2008.8.26.0100 e código ByP2LtR9.