

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª. VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
DO FORO REGIONAL XII – NOSSA SENHORA DO Ó - SP**

PROCESSO nº. 1014115-17.2021.8.26.0020

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468/D, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de sentença - Dissolução**, referente ação requerida por **Viviane Oliveira Fonseca** contra **José Antônio Fonseca**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. EXA., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente.

LAUDO PERICIAL

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 Às fls. 401/403 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação do imóvel objeto da matrícula nº. 12.140 do 8º Registro de Imóveis da Capital.

I.2 – Conforme agendado nos autos, no dia 15/06/2026, às 9:00 horas o perito compareceu à Rua Manuel Correia, nº 885, São Paulo, SP, onde foi atendido pelo Sr. José Antônio Fonseca, que franqueou o acesso do perito ao imóvel.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
 Engenharia de Avaliações e Perícias
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com edificação residencial.
LOCAL:	Rua Manuel Correia, nº 885, Vila Palmeiras, São Paulo, SP.
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL <i>V Imóvel = R\$ 865.000,00</i> <i>(Oitocentos e sessenta e cinco mil reais)</i>	
DATA BASE: Junho de 2026	

III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do Valor de Mercado do imóvel objeto da matrícula nº. 12.140 do 8º Registro de Imóveis da Capital, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo, livre e desimpedido de dívidas.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método comparativo direto de dados de mercado
- Método do custo
- Método da renda

Método comparativo direto de dados de mercado: consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Método do custo: mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

Método da renda: trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, será utilizado o Método Evolutivo, sendo o valor do terreno obtido através do método comparativo de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores e o das benfeitorias calculadas pelo método do custo depreciado.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por um terreno sobre o qual se encontra edificada uma casa que apresenta destinação residencial.

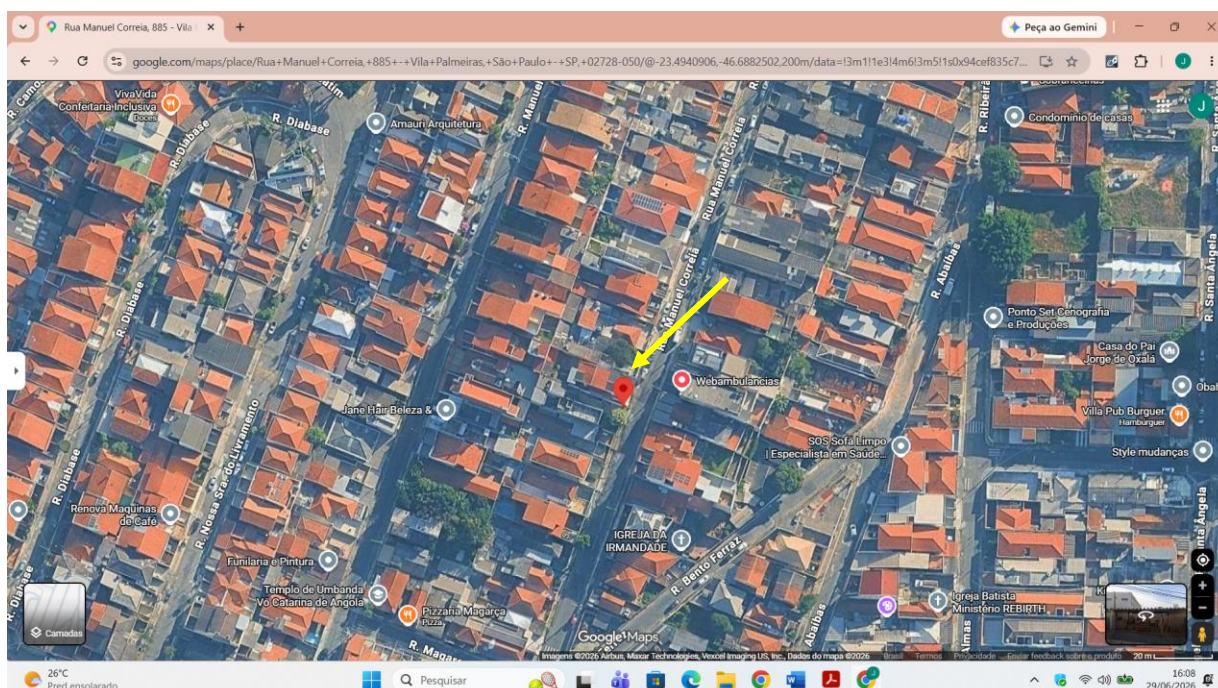
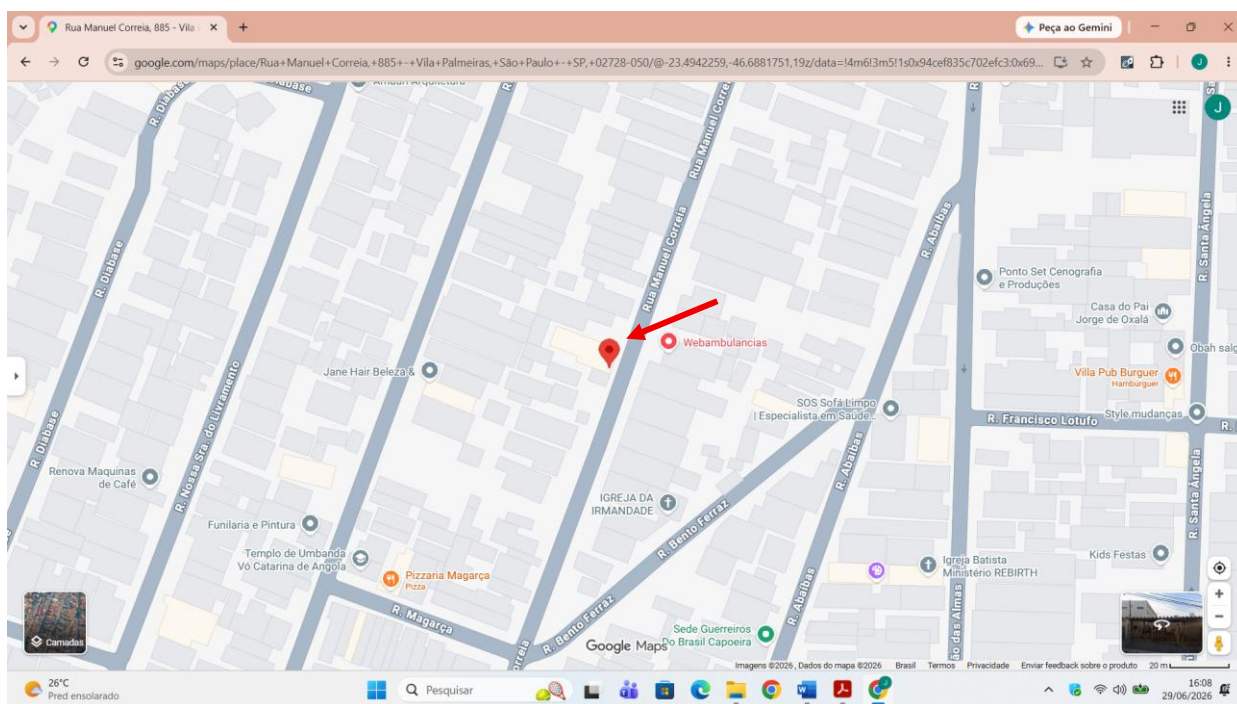
V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão está situado na Rua Manuel Correia, nº 885, no bairro denominado Vila Palmeiras, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que está inserido o imóvel é formada pelas vias: Manuel Correia, Magarça, Manuel Justiniano Quintão e Ernesto Luís de Oliveira.

Trata-se da quadra 189 do setor 076 do mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

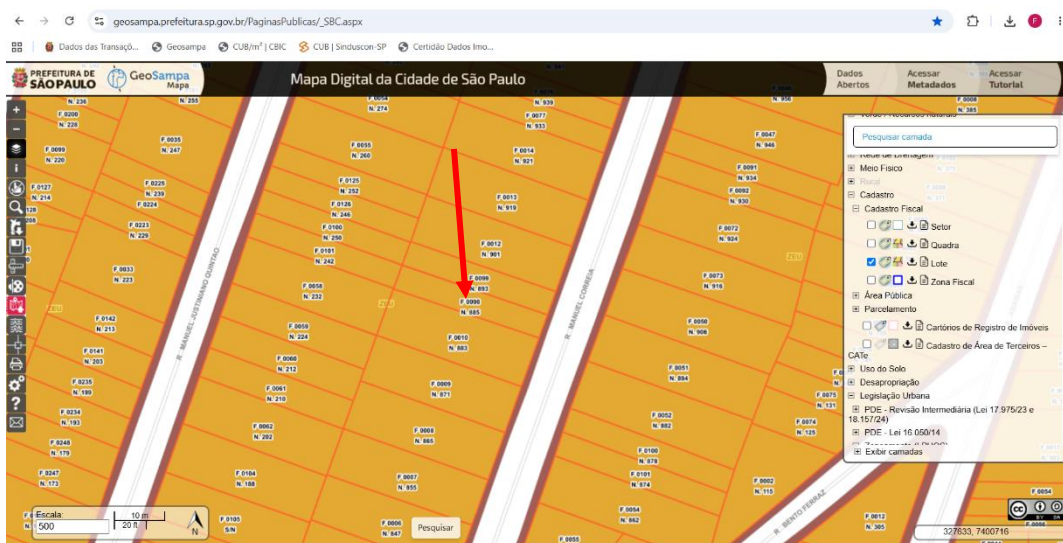
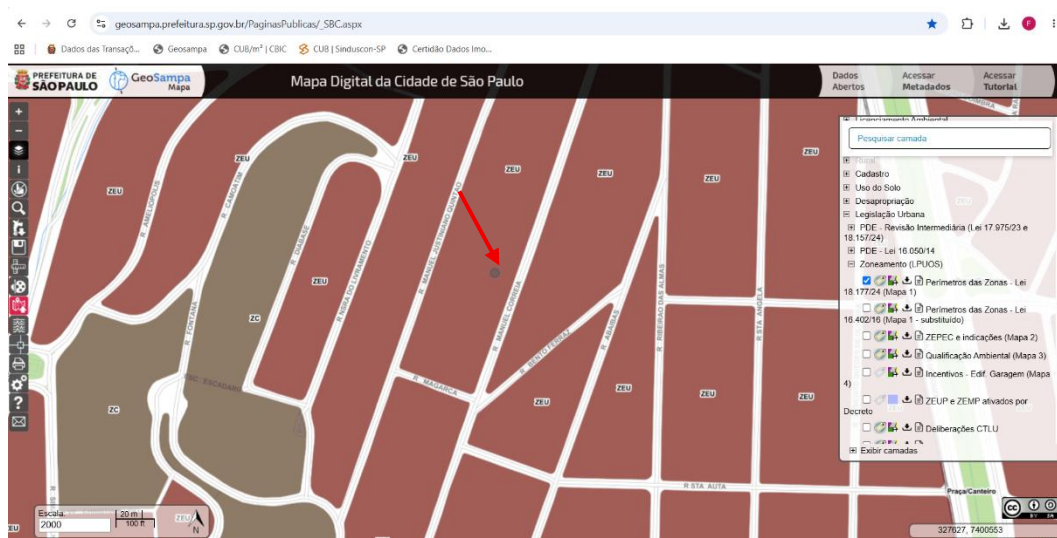


(Imagens extraídas do site Google Maps)

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos o site GeoSampa, com os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, constatamos que o imóvel, objeto do presente laudo está inserido em **ZONA ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Manuel Correia, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se declive suave, pavimentada em asfalto e possui 1 (uma) pista de rolamento em 2 (dois) sentidos com, aproximadamente, 8,00 metros de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea ocupada por casas com predominância dos padrões simples e médio, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características predominantemente residenciais.

V.4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas Ruas Antônio de Couros, Av. Miguel Conejo, Av. João Paulo I e Av. Inajar de Souza, com destino ao centro e bairros e por estação do Metrô – Linha laranja – Freguesia do Ó. Existe serviço de coleta de lixo e correios, assim como escolas e hospitais.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos parciais da região com destaque para a Rua Manuel Correia, no trecho fronteiriço ao imóvel.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são descritas na sequência.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente matrícula, certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, conforme vistoria realizada no local, foi possível constatar que o terreno se apresenta em plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta.

Conforme matrícula nº. 12.140, do 8º. C.R.I. da capital, são as seguintes suas dimensões:

	Matrícula nº. 12.140
Frente	5,00 m
Lado Direito	31,00 m
Lado Esquerdo	31,00 m
Fundos	5,00 m
Área (m2)	155,00 m2

V.4.2.3 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificada uma casa, composta por 3 (três) pavimentos com, aproximadamente, 320,00 m² de área construída, do tipo “Casa de padrão médio (+/-)”, que denota idade de 48 (quarenta e oito) anos, encontrando-se em estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes “f”.

A edificação apresenta estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; ambientes com pisos cerâmicos/ laminados de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida / azulejos até o teto; teto revestido em pintura látex sobre massa corrida; cobertura em telhas cerâmicas sobre laje de concreto armado / telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

Internamente apresenta a seguinte distribuição:

Pavimento térreo: garagem e escada de acesso ao 1º pavimento superior.

1º Pavimento superior: Sala de TV, sala de jantar, lavabo, cozinha e área de serviço externa com piscina e edícula.

Edícula: Composta por lavanderia, banheiro e sala de academia

2º Pavimento superior: Suíte com dormitório e banheiro; banheiro social, dormitório.

3º Pavimento superior (sótão): sala e banheiro.

As fotos apresentadas a seguir denotam as características das edificações, bem como os respectivos estados de conservação.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



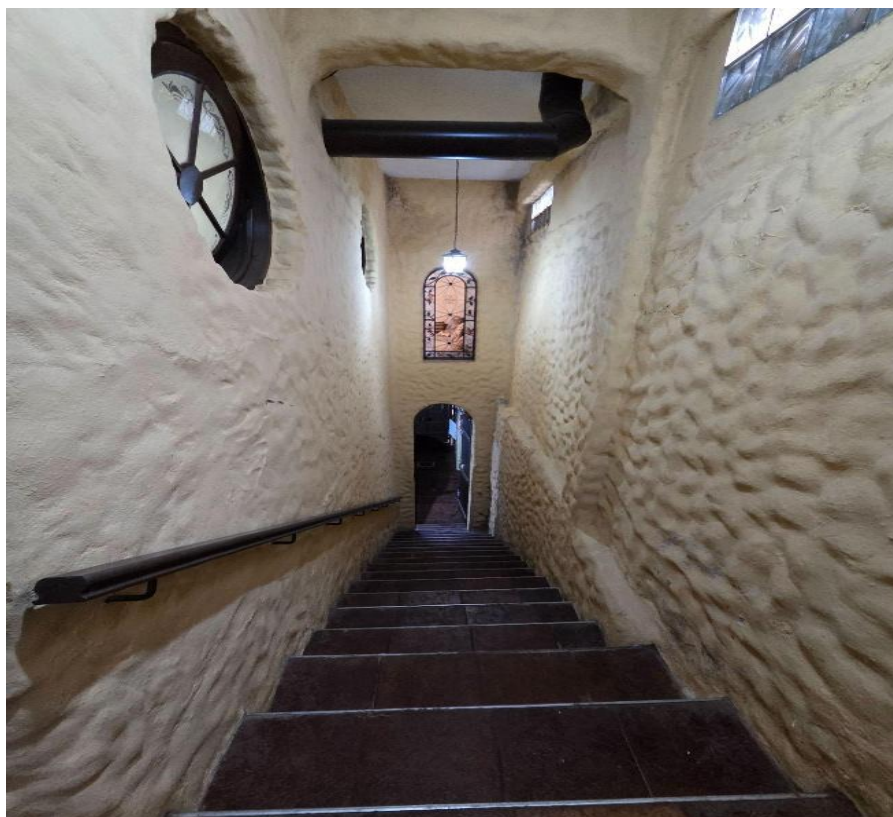
Fachada do imóvel vista da Rua Manuel Correia.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do interior da garagem situada no pavimento térreo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Escadas de acesso ao 1º pavimento superior.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Corredor de acesso a área de lazer e edícula no 1º pavimento superior.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos dos fundos do terreno com destaque para da área de lazer e edícula.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Fachada da edícula, com destaque para o estado de conservação.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



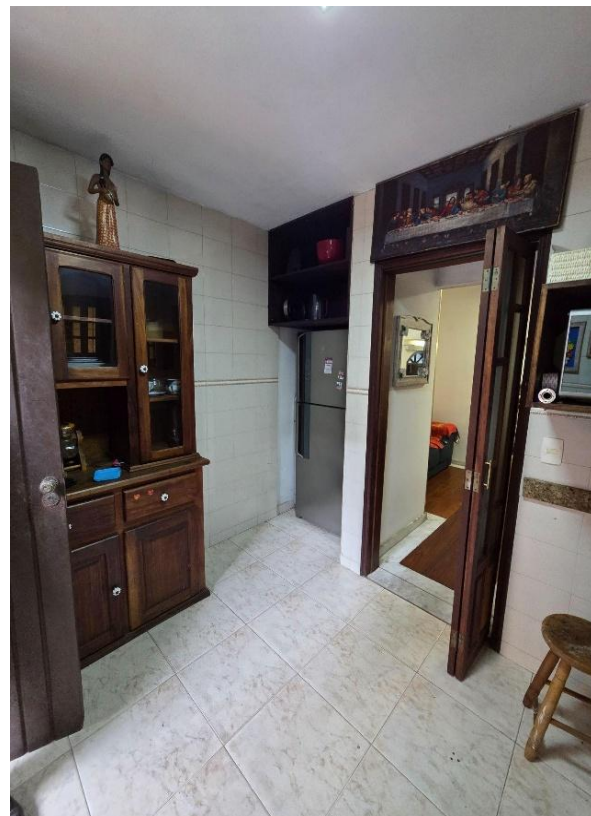
Aspectos da lavanderia e banheiro da edícula, com destaque para o acabamento e estado de conservação.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos da sala destinada à academia, localizada no interior da edícula, com destaque para os fortes sinais de infiltração.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos da cozinha localizada no 1ª pavimento da casa, com destaque para o acabamento e estado de conservação.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



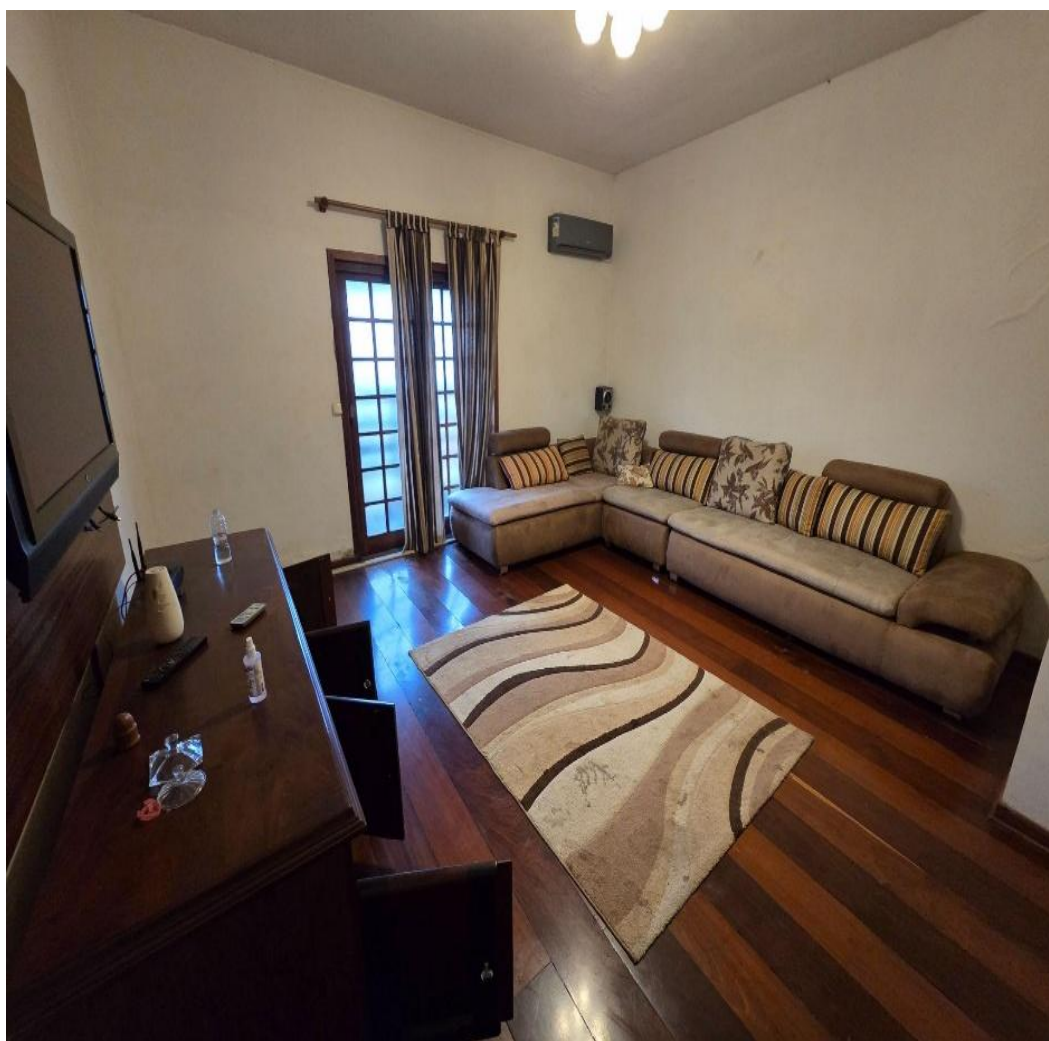
Vista parcial do interior do lavabo situado no 1º pavimento.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial da sala de jantar localizada no 1º pavimento.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos da sala de TV, situada no 1º pavimento, com destaque para o acabamento e estado de conservação.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



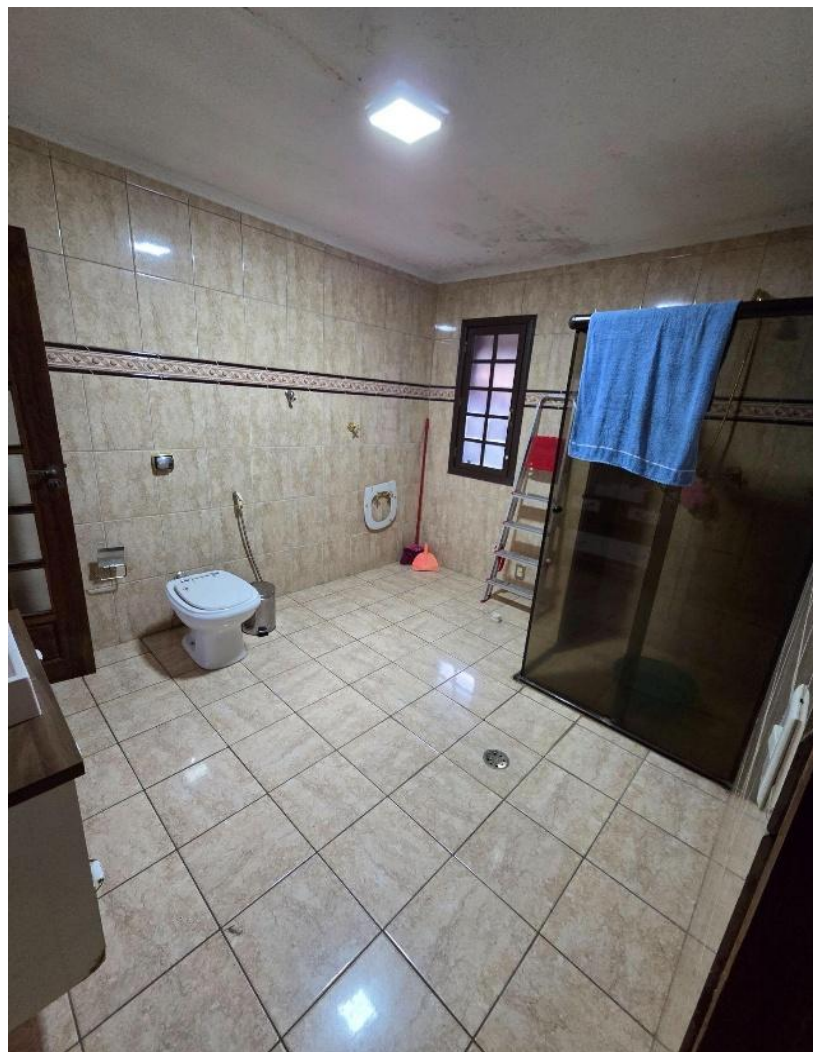
Aspectos da escada de acesso ao 2º pavimento, onde estão localizados os dormitórios.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos do dormitório da suíte, com destaque para o acabamento e estado de conservação.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro da suíte.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspecto do banheiro da social.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos do interior do dormitório 2 com destaque para o acabamento e estado de conservação.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



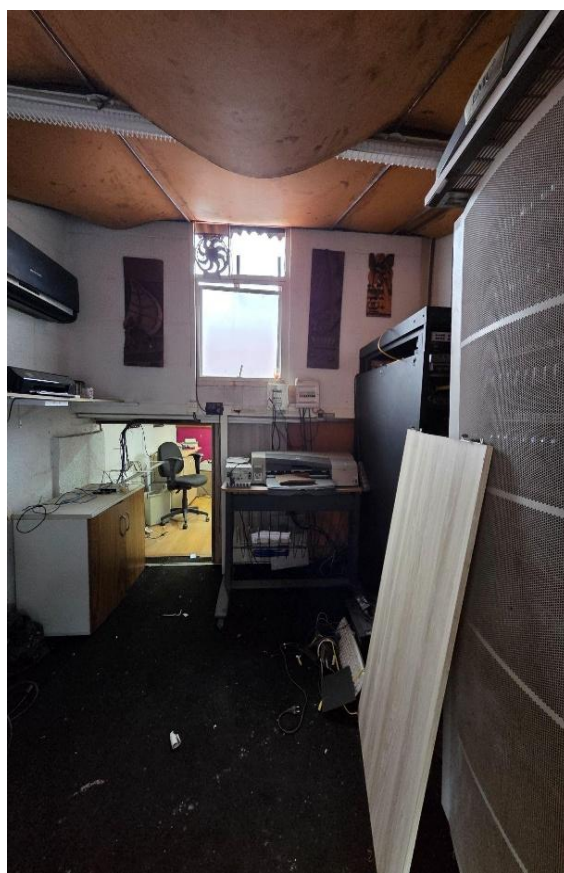
Escada de acesso ao 3º pavimento (sótão).

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



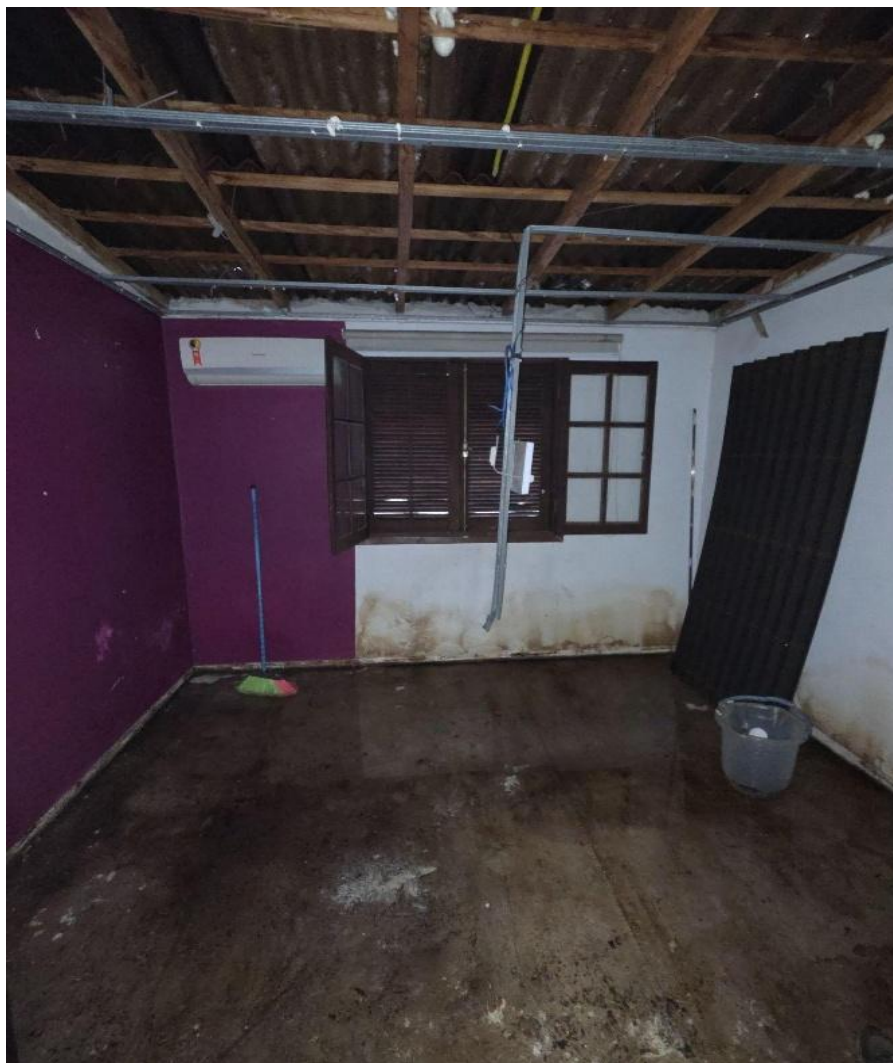
Aspectos da antessala localizada no sótão.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhes de acabamento e conservação de sala localizada no sótão.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial do dormitório situado no sótão (3º pavimento) com destaque para fortes sinais de infiltração proveniente da cobertura.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE MÉTODO EVOLUTIVO (Junho/2026)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2 e Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos/ IBAPE/SP.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_B) \cdot F_c$$

onde:

V Imóvel é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização.

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

VI.1 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo de dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2** Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos/ IBAPE/SP – 2011, a partir de determinados ajustes.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: Utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes, principalmente em função da atual situação econômica que atinge o mercado imobiliário.

Fator Localização: A valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices estimados no local para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Fator Padrão: Calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Fator Conservação: Pondera as diferenças entre as idades dos imóveis comparativos e avaliando, limitados à parcela da benfeitoria, pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heideche.

Fator Profundidade: Conforme item 10.3.1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011, imóveis enquadrados no Grupo III – 8ª. Zona, o Coeficiente é calculado em função do exponencial entre a profundidade equivalente e as profundidades indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Para tal zona o expoente do fator profundidade é 0,50.

Fator Frente: Conforme item 10.3.1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011, imóveis enquadrados no Grupo III – 8ª. Zona, o Coeficiente é calculado em função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_F = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 < F_p < 2F_r$$

Para tal zona o expoente do fator frente é 0,25.

Contribuíram para a homogeneização da amostra os fatores: “localização”, “frente”, “profundidade”, “padrão construtivo”, “conservação”.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

VI.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

VI.2.1 Valor unitário básico (V_U)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do terreno avaliando, referente ao mês de junho de 2026, é de:

$$V_{\text{Unit.}} = \text{R\$ } 1.639,82/\text{m}^2$$

VI.2.2 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = A_{\text{Terreno}} \times V_{\text{Unit.}} \times C_F \times C_{\text{Prof.}}$$

Onde:

$$V_T = \text{Valor do terreno}$$

$$V_{\text{Unit.}} = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 1.639,82/\text{m}^2$$

$$A_{\text{Terreno}} = \text{área de terreno} = 155,00 \text{ m}^2$$

$$C_F = (5,00/10,00)^{0,25} = 0,841$$

$$C_{\text{Prof.}} = 1,00$$

$$V_T = 155,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.639,82/\text{m}^2 \times 0,841 \times 1,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 213.758,74$$

VI.2.3 Valor das benfeitorias

Para avaliação da edificação, será utilizado o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$V_E = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_E = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

Depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

VI.2.3.1 Valor da edificação

$V_{\text{Edificações}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$

Onde:

$V_{\text{Edificação}} = ?$

Área Construída = 320,00 m²

P - Casa de padrão médio (+/-) = 2,154

R8N (Junho/2026) = R\$ 2.172,71/m²

Depreciação (48 anos – “f”) = 0,435

$V_{\text{Edificações}} = 320,00 \text{ m}^2 \times 2,154 \times \text{R\$ } 2.172,71/\text{m}^2 \times 0,435$

$V_{\text{Edificações}} = \text{R\$ } 651.458,41$

VI.2.3.2 Valor total do imóvel

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e edificação e o resultado assim obtido, multiplicado pelo fator de comercialização, disso resultando:

$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_B) \times F_c$

$V_{\text{Imóvel}} = (\text{R\$ } 213.758,74 + \text{R\$ } 651.458,41) \times 1,0$

$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 865.217,15$

ou seja:

$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 865.000,00$

(Oitocentos e sessenta e cinco mil reais)

VII. QUESITOS

VII.1 Quesitos formulados pelo Requerente

1. O imóvel encontra-se inserido em região consolidada e dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo acesso a transporte público, comércio, serviços, educação e saúde?

Resposta: Positiva é a resposta. Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V.4.1 do presente laudo.

2. A localização do imóvel pode ser considerada atrativa sob a ótica do mercado imobiliário local?

Resposta: Conforme exposto no item V.4.1 do presente laudo, o imóvel está localizado em região provida de infraestrutura e serviços comunitários, tendo sido seu valor apurado com base em levantamentos de valores de imóveis situados na mesma microrregião. Todos os imóveis que serviram de comparativos já incorporam a atratividade do mercado imobiliário local.

3. A proximidade com importantes eixos viários da região, especialmente as Avenidas Inajar de Souza e Miguel Conejo, influencia a acessibilidade e o valor de mercado do imóvel? Em caso positivo, de que forma?

Resposta: Conforme exposto no item V.4.1 do presente laudo, o imóvel está localizado em região provida de infraestrutura e serviços comunitários, tendo sido seu valor apurado com base em levantamentos de valores de imóveis situados na mesma microrregião. Todos os imóveis que serviram de comparativos já incorporam a acessibilidade do mercado imobiliário local.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

4. A implantação e entrada em operação da Linha 6-Laranja do Metrô possuem potencial de influenciar o valor de mercado dos imóveis situados na região? Em caso positivo, indicar os reflexos observados ou esperados segundo critérios técnicos de avaliação imobiliária.

Resposta: Positiva é a resposta. Conforme exposto no item V.4.1 do presente laudo, o imóvel está localizado em região provida de infraestrutura e serviços comunitários, tendo sido seu valor apurado com base em levantamentos de valores de imóveis situados na mesma microrregião. Todos os imóveis que serviram de comparativos já incorporam tal atratividade do mercado imobiliário local.

5. Segundo a literatura técnica e as práticas do mercado imobiliário, a proximidade de estações de metrô constitui fator relevante na formação do valor de imóveis urbanos? Em caso positivo, indicar sua influência no caso concreto.

Resposta: Positiva é a resposta. Conforme exposto no item V.4.1 do presente laudo, o imóvel está localizado em região provida de infraestrutura e serviços comunitários, tendo sido seu valor apurado com base em levantamentos de valores de imóveis situados na mesma microrregião. Todos os imóveis que serviram de comparativos já incorporam tal atratividade do mercado imobiliário local.

6. O mercado imobiliário da região apresenta tendência de valorização, estabilidade ou retração nos últimos anos?

Resposta: O valor atribuído ao imóvel espelha o real e atual comportamento do mercado imobiliário na região. Dessa forma, não há sentido em comentar tendências de estabilização ou retração nos últimos anos.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

7. Há evidências de valorização imobiliária decorrentes de melhorias urbanas e de mobilidade implementadas ou em fase de implantação na região?

Resposta: Quaisquer impactos causados por valorizações ou desvalorizações já estão incorporados na homogeneização de valores apresentada em Anexo nº. 01 do presente laudo.

8. Existem empreendimentos imobiliários recentes nas proximidades que indiquem aquecimento do mercado imobiliário local?

Resposta: Obséquio reportar-se à resposta apresentada ao quesito anterior.

9. Os imóveis utilizados como paradigma refletem adequadamente a realidade da região, considerando características urbanísticas, socioeconômicas e locais semelhantes às do imóvel avaliado?

Resposta: Positiva é a resposta. Obséquio reportar-se ao Anexo nº 1 do presente laudo.

10. O padrão construtivo do imóvel pode ser considerado compatível, inferior ou superior à média dos imóveis utilizados como comparativos?

Resposta: Conforme exposto no item VI do presente laudo, o imóvel foi avaliado com base no método evolutivo.

Tal metodologia apura o valor de mercado do terreno, através do método comparativo, sendo as benfeitorias avaliadas com base no custo de reprodução devidamente depreciado.

A soma de valores de terreno e construção resultou no valor do imóvel.

Com base nas características construtivas a edificação foi classificada como sendo Casa de padrão médio (+/-).

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

11. As características construtivas, o padrão de acabamento e as benfeitorias existentes agregam valor econômico ao imóvel?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto nos itens V.4.2.3, VI.2.3.1 e Anexo 01 do presente laudo.

12. As benfeitorias e elementos incorporados ao imóvel foram considerados na avaliação? Em caso positivo, qual sua influência na composição do valor final apurado?

Resposta: Positiva é a resposta. Obséquio reportar-se ao que foi exposto nos itens V.4.2.3, VI.2.3.1 do presente laudo.

13. O imóvel encontra-se em condições normais de uso e conservação para imóveis de características semelhantes?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V.4.2.3 do presente laudo.

14. Foram considerados todos os fatores locacionais, urbanísticos, de infraestrutura e de mobilidade capazes de influenciar o valor de mercado do imóvel?

Resposta: Positiva é a resposta.

15. O método adotado observa integralmente as disposições da ABNT NBR 14.653?

Resposta: Sim, bem como a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item VI do presente laudo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

16. O valor atribuído reflete adequadamente as características físicas, urbanísticas e mercadológicas observadas no imóvel e em seu entorno?

Resposta: Positiva é a resposta.

17. O valor final atribuído considera adequadamente todos os fatores relevantes relacionados à localização, infraestrutura urbana, mobilidade, padrão construtivo e mercado imobiliário?

Resposta: Positiva é a resposta.

18. Há outros elementos relevantes que devam ser considerados para adequada compreensão do valor de mercado do imóvel?

Resposta: Todos os tópicos relevantes foram considerados no presente laudo.

VII.2 Quesitos formulados pelo Requerido

1. O imóvel vistoriado corresponde integralmente ao descrito na Matrícula no 12.140 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital?

Resposta: O perito considerou as dimensões do terreno em conformidade com a matrícula nº 12.140 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V.4.2.2 do presente laudo.

2. Qual a área do terreno e qual a área construída efetivamente constatadas durante a vistoria?

Resposta: Conforme mencionado no item V.4.2.2, foi considerada a área de terreno descrita na matrícula nº 12.140 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, ou seja, 155,00 m².

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Quanto a área construída, foi considerada a área efetivamente lançada na Certidão de dados Cadastrais do imóvel, ou seja, 320,00 m².

Obséquio reportar-se aos itens V.4.2.2 e V.4.2.3 do presente laudo.

3. Existem construções, ampliações ou benfeitorias não averbadas na matrícula?

Resposta: A matrícula nº. nº 12.140 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, menciona na AV. 5/12.140 o seguinte:

Av.5/12.140 Conforme se verifica da petição de 20 de /
Abril de 1.978 e do auto de vistoria municipal nº 129/78, a
proprietária construiu no terreno matriculado um prédio que
recebeu o nº 885 da Rua Manoel Corrêa. São Paulo, 25 de /
Abril de 1.978. O Escrevente: *Maria Odalín P. de Barros*

Apesar de averbada a construção, não é informada a área construída. Por tal razão, entende o perito que a área construída é aquela lançada na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

Para que o perito tenha condições de constatar ampliações ou benfeitorias realizadas, necessário se faz apresentação do Projeto aprovado, bem como o Certificado de Conclusão (Habite-se).

4. Existem divergências entre a situação física do imóvel e os registros públicos existentes?

Resposta: Para que o perito tenha condições de constatar ampliações ou benfeitorias realizadas, necessário se faz apresentação do Projeto aprovado, bem como o Certificado de Conclusão (Habite-se).

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

5. O imóvel encontra-se ocupado? Em caso positivo, tal circunstância interfere em seu valor de mercado?

Resposta: Na ocasião da vistoria o imóvel foi aberto pelo Sr. José Antônio Fonseca, que franqueou o acesso do perito ao interior do imóvel.

O fato de o imóvel estar ou não ocupado, não interfere em seu valor de mercado uma vez que o mesmo foi avaliado com base no padrão construtivo, estado de conservação e localização, constatadas na ocasião da vistoria.

6. Qual o estado geral de conservação do imóvel?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V.4.2.3 do presente laudo.

7. Há necessidade de reformas estruturais, reparos ou manutenção relevante?

Resposta: O estado de conservação atribuído à edificação foi como sendo “necessitando de reparos simples a importantes “F”.

Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V.4.2.3 do presente laudo.

8. Em caso positivo, qual o custo aproximado das obras necessárias para adequação ou recuperação do imóvel?

Resposta: Conforme R. Decisão de fls. 401/403, o objetivo do presente laudo é a avaliação do imóvel penhorado de matrícula nº 12.140 do 8º Registro de Imóveis da Capital (fls. 377/386).

Dessa forma o imóvel foi avaliado no estado atual em que se encontra, com base no padrão construtivo, estado de conservação devidamente depreciado.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

9. Existem patologias construtivas, infiltrações, rachaduras, problemas elétricos ou hidráulicos que influenciam seu valor?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V.4.2.3 do presente laudo.

10. Qual a idade aparente da construção e qual o grau de depreciação física identificado?

Resposta: De acordo com a Av. 5/12.140, foi atribuído á edificação idade de 48 (quarenta e oito) anos.

11. Qual o zoneamento urbano incidente sobre o imóvel?

Resposta: Com base em consulta realizada junto ao site GeoSampa, constatamos que o imóvel, objeto do presente laudo está inserido em ZONA ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

12. Existem restrições urbanísticas ou ambientais que limitem sua utilização ou comercialização?

Resposta: Em vistoria foi possível constatar que o imóvel apresenta uso residencial.

Conforme exposto no item V.4.1 do presente laudo, o imóvel está localizado em região provida de infraestrutura e serviços comunitários, tendo sido seu valor apurado com base em levantamentos de valores de imóveis situados na mesma microrregião.

Dessa forma, todos os imóveis que serviram de comparativos já incorporam impactos que possam afetar o avaliando bem como o mercado imobiliário local.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

13. Qual a vocação predominante da região (residencial, comercial ou mista)?

Resposta: Em vistoria foi possível constatar que a microrregião apresenta vocação predominantemente residencial.

14. Houve valorização ou desvalorização imobiliária da região nos últimos anos?

Resposta: Os impactos de quaisquer valorizações ou desvalorizações ocorridas já estão incorporados na homogeneização de valores apresentada em Anexo nº 01 do presente laudo.

15. Qual o valor médio do metro quadrado praticado para imóveis semelhantes na mesma localidade?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto nos itens VI, bem como no Anexo nº 01 do presente laudo.

16. Quais foram os imóveis paradigmas utilizados na pesquisa de mercado?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no Anexo nº 01 do presente laudo.

17. Favor identificar os endereços, características e valores dos imóveis utilizados para comparação.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no Anexo nº 01 do presente laudo.

18. Qual método técnico foi utilizado para a avaliação?

Resposta: Método Evolutivo. Obséquio reportar-se que foi exposto no item VI do presente laudo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

19. O método adotado observa as normas da ABNT NBR 14.653?

Resposta: Sim, bem como a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item VI do presente laudo.

20. Qual a justificativa técnica para a escolha da metodologia empregada?

Resposta: Levantamentos de comparativos passíveis de comparação, mediante o tratamento de fatores. Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item VI do presente laudo.

21. Quais fatores de homogeneização foram aplicados?

Resposta: Conforme exposto no item VI do presente laudo, o imóvel foi avaliado com base no método evolutivo.

Tal metodologia apura o valor de mercado do terreno, através do método comparativo, sendo as benfeitorias avaliadas com base no custo de reprodução devidamente depreciado em função do estado de conservação e idade.

Para a avaliação do terreno foram aplicados os seguintes fatores: localização, testada, profundidade, topografia.

Já, para a avaliação da edificação as benfeitorias foram avaliadas com base no custo de reprodução devidamente depreciado em função do padrão construtivo, estado de conservação e idade.

A soma de valores de terreno e construção resultou no valor do imóvel.

22. O laudo apresenta memória de cálculo detalhada e demonstrativa dos critérios utilizados?

Resposta: Positiva é a resposta. Obséquio reportar-se ao Anexo nº 01 do presente laudo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

23. A existência de penhora judicial influencia o valor de mercado do imóvel?

Resposta: Positiva é a resposta. Entretanto o Valor de mercado apurado pelo perito considerou o imóvel como estando livre e desimpedido de dívidas.

24. A existência de débitos tributários eventualmente incidentes sobre o imóvel interfere em seu valor econômico?

Resposta: Positiva é a resposta.

25. Há qualquer circunstância jurídica ou fática capaz de reduzir sua liquidez no mercado?

Resposta: Prejudicada uma vez que se trata-se de um quesito de cunho jurídico e não técnico.

26. Há registro de hipoteca, averbações ou restrições que possam influenciar a avaliação?

Resposta: Positiva é a resposta.

R.12/12.140. Protocolo nº 413.897, em 15/03/2004. HIPOTECA. Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior, os atuais proprietários, JOSÉ ANTONIO FONSECA e sua mulher VIVIANE OLIVEIRA FONSECA, já qualificados, deram o IMÓVEL MATRICULADO, em HIPOTECA de primeiro grau, ao BANCO ABN AMRO REAL S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, 1374, 3º andar, C.N.P.J. nº 33.066.408/0001-15, para garantir a dívida de R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), decorrente de financiamento para aquisição do referido imóvel, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a qual deverá ser amortizada por meio de 180 (cento e oitenta) prestações mensais e sucessivas, calculadas de conformidade com o sistema de amortização SAC, à taxa de juros mensal de 0,9489%, equivalentes à anual nominal de 11,3866% e efetiva de 12,0000, e reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a primeira prestação (encargo mensal inicial) a R\$ 1.206,48 (um mil duzentos e seis reais e quarenta e oito centavos), com vencimento para o dia 09 de abril de 2004. O imóvel foi avaliado em R\$ 158.500,00 (cento e cinquenta e oito mil quinhentos reais). As partes contratantes estão subordinadas às demais cláusulas, condições e encargos previstos no instrumento particular. São Paulo, SP, 17 de março de 2004.

José Valdemir da Silva - escrevente

Augusto Tiyossu Sato - substituto

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

27. Qual o impacto econômico dessas restrições no valor final do imóvel?

Resposta: Tendo em vista que o imóvel avaliado foi considerado livre e desimpedido de dívidas, os valores de hipoteca e dívidas de IPTU, deverão ser atualizados e descontados do valor de mercado apurado para o imóvel.

28. Qual o valor de mercado do imóvel para venda em condições normais?

Resposta: R\$ 865.000,00 (Oitocentos e sessenta e cinco mil reais).

29. Qual o valor provável de realização do bem em eventual leilão judicial?

Resposta: Em se tratando de leilão judicial, imóvel poderá ser ofertado em 1ª Praça pelo valor de R\$ 865.000,000 (Oitocentos e sessenta e cinco mil reais). Entretanto os valores referentes às dívidas hipotecárias e débitos de IPTU deverão ser devidamente mencionados.

30. Qual o percentual médio de deságio normalmente observado para imóveis com características semelhantes em alienações judiciais?

Resposta: Prejudicada uma vez que não é objetivo do presente laudo atribuir percentual de deságio ao imóvel.

31. O imóvel apresenta liquidez alta, média ou baixa?

Resposta: Com base na vistoria realizada na região, considera o perito que o imóvel possui liquidez média.

32. Há fatores que possam dificultar ou retardar sua alienação?

Resposta: Todos os fatores questionados já foram esclarecidos nas respostas apresentadas aos quesitos formulados pelas partes.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

33. Qual o valor final de mercado do imóvel na data da vistoria?

Resposta: R\$ 865.000,00 (Oitocentos e sessenta e cinco mil reais). Entretanto valores considerados em hipotecas, bem como débitos de IPTU, deverão ser atualizados e descontados do valor de mercado apurado pelo perito.

34. O valor encontrado considera todas as características físicas, jurídicas e mercadológicas observadas?

Resposta: Obséquio reportar-se à resposta apresentada ao quesito anterior.

35. Há qualquer informação adicional relevante que deva ser levada ao conhecimento do Juízo para adequada compreensão do valor atribuído ao bem?

Resposta: Entende o perito que os questionamentos técnicos foram devidamente esclarecidos.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

VIII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o perito considera encerrado o presente Laudo Pericial que consta de 52 (cinquenta e duas) folhas, sendo esta última datada e assinada.

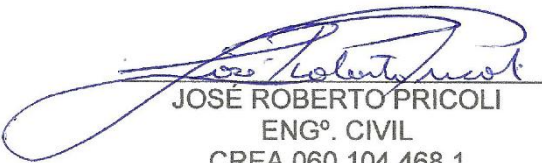
Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização dos imóveis de referência.

Anexo nº. 02: Graus de Fundamentação/ Precisão.

Anexo nº. 03: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

São Paulo, 30 de junho de 2026.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 01



Rua Manuel Correia, 1015.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 02



Rua Manuel Correia, 588.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 03



Rua Manuel Correia, 780.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 04



Rua Ernesto Luís de Oliveira, 188.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 05



Rua Manuel Correia, 893.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 06



Rua Antônio de Couros, ao lado do nº126.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 07



Rua Manuel Correia, 994.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Terreno com casa de padrão médio (+/-)				
ENDEREÇO	Rua Manuel Correia, nº 885, Vila Palmeiras, São Paulo, SP.				
SETOR	76	QUADRA	189		
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frentes Múltiplas
1.630,00	10,00	20,00	40,00	1,00	Não se aplica

ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia	Frentes Múltiplas	
155,00	5,00	31,00	1,00	1,00	

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - CASA

Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simples	1,251	1,497	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Fino	3,331	3,865	4,399
Luxo	Acima de 4,843		
Luxo		3,610	

Data Base	jun/26	1,0000	1,0000
------------------	---------------	---------------	---------------

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com casa antiga, sem valor comercial					
Endereço:	Rua Manuel Correia, 1015					
Sector:	76					
Quadra:	189					
Zona:	ZEU					
Fonte:	Carlos Ferrari Imóveis - (11) 9-6272-6666					
Data :	Junho de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Edificação antiga, sem valor comercial			Sem valor comercial "I"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
480,00	19,00	25,26	650.000,00	1.630,00	0,90	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída							
Tipo							
Padrão							
Idade							
Est. Conservação							
Foc							
Coef. Padrão							
R8N							
Valor Unitário							
Valor da Construção							
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
650.000,00	0,90	585.000,000	0,852	1,000	1,00	1,111	1,000

Valor Unitário	Vu	:	1.218,75
Fator Testada	Fp	:	-180,68
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Topografia	Ft	:	135,42
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	R\$	1.173,49 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com 2 casas assobradadas					
Endereço:	Rua Manuel Correia, 588					
Sector:	76					
Quadra:	78					
Zona:	ZF2					
Fonte:	Mirante Imóveis - Código no Zap: 2835020620					
Data :	jun/26					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa 1: casa de padrão médio (+/-), composta por: sala para dois ambientes, cozinha, 1 suíte, 2 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço, quintal e garagem para 3 carros Casa 2: casa de padrão médio (+/-), composta por: sala, cozinha, 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço.			Regular - C			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
205,00	13,50	15,19	960.000,00	1.621,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	225,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Médio (+/-)						
Idade	47 anos						
Est. Conservação	C - Regular						
Foc	0,534						
Coef. Padrão	2,154						
R8N	2.172,71						
Valor Unitário	R\$/m²	2.501,00					
Valor da Construção		562.725,285					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Multiplas
960.000,00	0,90	301.274,715	0,928	1,148	1,01	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 1.469,63

Fator Testada Fp : -106,23

Fator Profundidade Fd : 216,97

Fator Transposição Ftr : 8,16

Fator Topografia Ft : 0,00

Fator Frentes Multiplas F fm : 0,00

Valor Unitário Médio	R\$	1.588,54 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com casa de padrão simples (+)					
Endereço:	Rua Manuel Correia, 780					
Setor:	76					
Quadra:	199					
Zona:	ZEU					
Fonte:	Dokter Imoveis - Tel.:(11) 9-9373-5656 -					
Data :	Junho de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de padrão simples (+), composta por: Sala, cozinha, 2 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço e 1 vaga de garagem			Necessitando de reparos simples "E"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
203,00	5,00	40,60	646.750,00	1.597,00	0,95	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	95,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Simple (+/-)						
Idade	30 anos						
Est. Conservação	"E"						
Foc	0,654						
Coef. Padrão	1,743						
R8N	2.172,71						
Valor Unitário	R\$/m2	2.476,72					
Valor da Construção		235.288,393					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Multiplas
646.750,00	0,90	346.786,607	1,189	1,000	1,02	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	1.708,31
Fator Testada	Fp	:	323,22
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	35,30
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	R\$	2.066,83 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com casa térrea de padrão simples (+)					
Endereço:	Rua Ernesto Luis de Oliveira, 188					
Sector:	76					
Quadra:	158					
Zona:	ZEU					
Fonte:	Luz do Sol Imobiliária - 11 3992-6500					
Data :	Junho de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de padrão simples (+), composta por: 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, lavanderia e 1 vaga de garagem			Necessitando de reparos simples "E"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
97,00	3,50	27,71	300.000,00	1.527,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	93,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Simples (+)						
Idade	59 anos						
Est. Conservação	"E"						
Foc	0,349						
Coef. Padrão	1,743						
R8N	2.172,71						
Valor Unitário	R\$/m²	1.321,67					
Valor da Construção		122.915,747					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Múltiplas
300.000,00	0,90	147.084,253	1,300	1,000	1,07	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	1.516,33
Fator Testada	Fp	:	455,08
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	102,28
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Múltiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	R\$	2.073,69 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com casa assobradada de padrão médio (-)					
Endereço:	Rua Manuel Correia, nº 893					
Sector:	76					
Quadra:	189					
Zona:	ZEU					
Fonte:	Quinto Andar - Imóvel 1793888					
Data :	junho 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de padrão médio (+/-), composta por: 1 suíte, 3 dormitórios, 3 banheiros, sala, cozinha, lavanderia, quintal e vagas para 2 carros.			Necessitando de reparos simples "E"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
155,00	5,00	31,00	750.000,00	1.630,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	234,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Médio (-)						
Idade	42 anos						
Est. Conservação	"E"						
Foc	0,5823						
Coef. Padrão	1,753						
R8N	2.172,71						
Valor Unitário	R\$/m²	2.217,84					
Valor da Construção		518.974,868					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Multiplas
750.000,00	0,90	156.025,132	1,189	1,000	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	1.006,61
Fator Testada	Fp	:	190,46
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	R\$	1.197,07 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno					
Endereço:	Antonio de couros, ao lado do nº126					
Sector:	76					
Quadra:	121					
Zona:	ZF2					
Fonte:	Dokter Imoveis - Aurelio 11 983164574					
Data :	junho 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Terreno sem benfeitorias.			Não se aplica			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
680,00	23,00	29,57	2.200.000,00	2.007,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída							
Tipo							
Padrão							
Idade							
Est. Conservação							
Foc							
Coef. Padrão							
R8N							
Valor Unitário							
Valor da Construção							
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
2.200.000,00	0,90	1.980.000,000	0,812	1,000	0,81	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 2.911,76

Fator Testada Fp : -547,35

Fator Profundidade Fd : 0,00

Fator Transposição Ftr : -546,95

Fator Topografia Ft : 0,00

Fator Frentes Multiplas F fm : 0,00

Valor Unitário Médio	R\$ 1.817,47 /m²
-----------------------------	-------------------------

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com 3 casa de padrão simples					
Endereço:	Rua Manuel Correia, 994					
Setor:	76					
Quadra:	200					
Zona:	ZEU					
Fonte:	Dokter Imoveis - Deborah 11 98267-3923					
Data :	Junho de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casas de padrão simples, cada uma composta por: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.			Necessitando de reparos simples a importantes "G"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
185,00	5,00	37,00	459.000,00	1.622,00	0,90	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	184,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Simple						
Idade	59 anos						
Est. Conservação	"G"						
Foc	0,2860						
Coef. Padrão	1,497						
R8N	2.172,71						
Valor Unitário	R\$/m2	930,23					
Valor da Construção		171.162,026					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
459.000,00	0,90	241.937,974	1,189	1,000	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	1.307,77
Fator Testada	Fp	:	247,44
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	6,45
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	R\$	1.561,66 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
 Engenharia de Avaliações e Perícias
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Elemento N°.	Área de terreno (m2)	Unitário de Partida (R\$/m2)	Unitário Final (R\$/m2)	Verificação da amostra
1	480,00	1.218,75	1.173,49	1.173,49
2	205,00	1.469,63	1.588,54	1.588,54
3	203,00	1.708,31	2.066,83	2.066,83
4	97,00	1.516,33	2.073,69	2.073,69
5	155,00	1.006,61	1.197,07	1.197,07
6	680,00	2.911,76	1.817,47	1.817,47
7	185,00	1.307,77	1.561,66	1.561,66
Resultado preliminar da pesquisa				
Média aritmética			1.639,82	
Desvio padrão			370,67	
Coef. de variação			22,60%	
Limite inferior			1.147,87	
Limite superior			2.131,77	

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$ 1.639,82 /m²

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	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 (3)	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 cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **10 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau I.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
 Engenharia de Avaliações e Perícias
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

$$X_{\min} = 1.639,82 - \frac{1,440 \times 370,67}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 1.421,91$$

$$X_{\max} = 1.639,82 + \frac{1,440 \times 370,67}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\max.} = 1.857,73$$

$$\text{Amplitude} = \frac{1.857,73 - 1.421,91}{1.639,82} = 26,60\% (< 30\%)$$

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 03

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 076.189.0098-1

Local do Imóvel:

R MANUEL CORREIA, 885
FREGUESIA DO O CEP 02728-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MANUEL CORREIA, 885
FREGUESIA DO O CEP 02728-050

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	155	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	155		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	320	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.630,00
- da construção:	2.249,00

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

- da área incorporada:	252.650,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	374.234,00
Base de cálculo do IPTU:	626.884,00

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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/09/2026, em

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

Data de Emissão: 30/06/2026

Número do Documento: 2.2026.001823485-7

Solicitante: JOSE ROBERTO PRICOLI (CPF 032.494.998-70)