RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA

PROCESSO: 0003662-60.2023.8.26.0003

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposto por **RUBYA AMORE PIRILLO** em face de **DANGLARES CASTILHO PIRILLO**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos seguintes imóveis residenciais:

- Rua Santo Antonio de Itaberava nº 181 (antigo nº 155) – Vila Carmosina – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 144.050.0059-9 e Matrícula nº 209.432 do 9º CRI-SP);

- Rua Santo Antonio de Itaberava nº 179 (antigo nº 157) – Vila Carmosina – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 144.050.0060-2 e Matrícula nº 209.433 do 9º CRI-SP) e

- Rua Santo Antonio de Itaberava nº 183 – Vila Carmosina – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 144.050.0044-0 e Matrícula nº 209.434 do 9º CRI-SP).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação dos valores de mercado dos imóveis. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente..."*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, das ocupações e das condições de regularidade das construções.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de abril de 2.026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

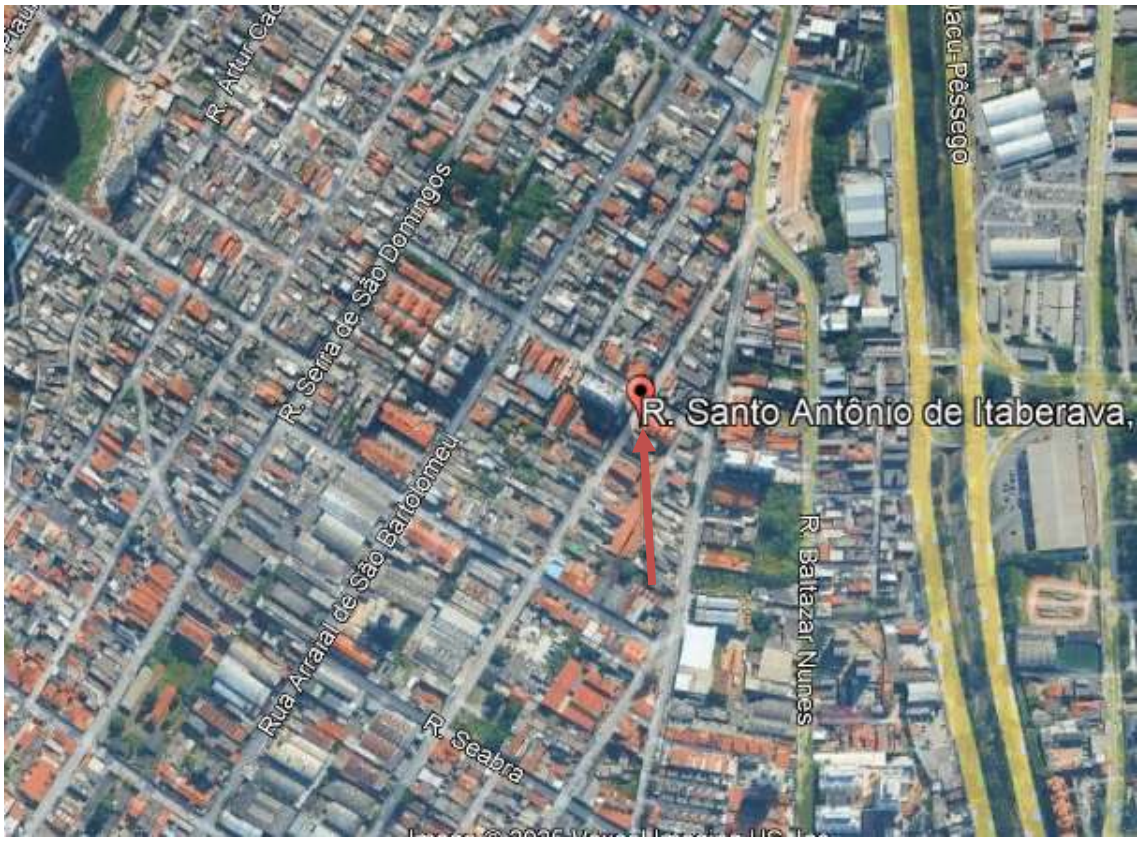
II. RUA SANTO ANTONIO DE ITABERAVA Nº 181 (ANTIGO Nº 155) – VILA CARMOSINA – SÃO PAULO – SP (CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº 144.050.0059-9 E MATRÍCULA Nº 209.432 DO 9º CRI-SP)

II.1. VISTORIA

II.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo situa-se na Rua Santo Antonio de Itaberava nº 181 (antigo nº 155) – Vila Carmosina – São Paulo – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site "Google Earth") mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se na Vila Carmosina, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura parcialmente desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II.1.3. QUADRA FISCAL

O imóvel avaliando situa-se na Quadra 50 do Setor Fiscal 144, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

Possui Índice Fiscal correspondente a 454,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II.1.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em " ZC - Zona de Centralidade: comércios, serviços e uso misto ".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

II.1.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e sua topografia apresenta-se praticamente plana.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Conforme descrito na Matrícula nº 209.432 do 9º C.R.I. da Capital, apresenta as seguintes descrição e confrontações:

GERAL

DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula	ficha		
209.432	01	São Paulo,	04 de setembro de 2008

IMÓVEL:- UM TERRENO situado à Rua Santo Antônio de Itaberava, parte do lote 19, na Vila Carmozina, no DISTRITO DE ITAQUERA, designado no projeto de desdobro como **LOTE "19-B"**, medindo 5,00m em linha reta, da esquerda para direita, no mesmo alinhamento de frente para a Rua Santo Antônio de Itaberava, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90º e segue a distância de 25,00m onde confronta com o lote 19-C, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90º e segue a distância de 5,00m, confrontando com parte remanescente do mesmo lote designado no projeto de desdobro como **LOTE "19-F"**, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90º e segue em linha reta a distância de 25,00m, onde confronta com o lote 19-A, onde encontra o ponto de partida desta descrição, encerrando a área de 125,00m2.

Fechar painel

Setor

Código Setor: 144

Quadra

Código Setor: 144
Código Quadra: 050
Tipo Quadra: FISCAL

Lote

Setor:	144
Quadra:	050
Lote:	0059
Dígito SQL:	9
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	096075
Nome logradouro:	R STO ANTONIO DE ITABERAVA
Número porta:	155
Complemento:	LT 19 B
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	125
Área construída (m2):	83
Código do contribuinte:	144.050.0059-9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

II.1.6 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 2 pavimentos: térreo e superior.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida externa e internamente e cobertura de telhas de fibrocimento assentadas sobre estrutura de madeira.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade, o imóvel possui as seguintes características:

FAZENDA

Cadastro do Imóvel: 144.050.0059-9

Local do Imóvel:
R SANTO ANTONIO DE ITABERAVA, 155 - LT 19 B
VL CARMOSINA CEP 08290-210
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SANTO ANTONIO DE ITABERAVA, 155 - LT 19 B
VL CARMOSINA CEP 08290-210

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	83	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	42	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2000		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O imóvel aparenta ter sido construído há 25 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Médio" do estudo “VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1 – Vista da Rua Santo Antonio de Itaberava	2 - Vista da Rua Santo Antonio de Itaberava
	

3 – Vista do imóvel	4 – Vista do imóvel
	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

II.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

II.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas "NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" e "NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**:

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsoletismo funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO**:

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

•**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Tendo em vista as características específicas do imóvel avaliando, o seu Valor será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II.2.2. VALOR DO TERRENO

Para a definição do Valor Unitário de Terreno que reflita a realidade imobiliária local o signatário valeu-se de análise e pesquisa de ofertas e transações no mercado da região em que se situa o imóvel avaliando.

Foram consultadas as seguintes empresas:

- Nambei Consultoria de Imóveis - Tel. (11) 94781-2548
- Quinto Andar Imóveis - Tel. (11) 4020-1955
- DF Imóveis – Tel. (11) (11) 3571-6696

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R$ 1.400,00 / m² e R$ 1.600,00 / m².

Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

q_1 = R$ 1.500,00 / m²
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$Vt_1 = S_1 \times q_1$, onde :

S_1 = área de terreno = 125 m^2
q_1 = valor unitário de terreno = R$ 1.500,00/m^2

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

Vt_1 = 125 m^2 x R$ 1.500,00 /m^2

Vt_1 = R$ 187.500,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

II.2.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que se mostraram adequados para a presente situação.

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

$Vb_1 = Ac_1 \times f \times R8\text{-}N \times FOC$, onde:

Vb_1 = Valor das benfeitorias
Ac_1 = área construída do imóvel
f = fator padrão - "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP
R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP
FOC = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)

Data: fev/2.026
R-8N: 2.131,81
(admitido válido para a presente data)

Benfeitoria:	*Área (m²):*	*Idade:*	*Classificação:*	*Fator:*	*Peso:*	*Estado de Conservação:*	*FOC:*	*R-8N:*	*Valor (R$):*
Edificação	83,00	25	casa média	1,903	1,00	nec reparos simples	0,696	2.131,81	234.355,21
								TOTAL:	*234.355,21*

Ou, em números redondos:

Vb_1 = R$ 234.500,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

II.2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel será dado pela soma dos valores de terreno e benfeitorias, ou seja:

Terreno	R$	187.500,00
Benfeitorias	R$	234.500,00
VI_1	**R$**	**422.000,00**

Ou, em números comerciais:

VI_1 = R$ 422.000,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

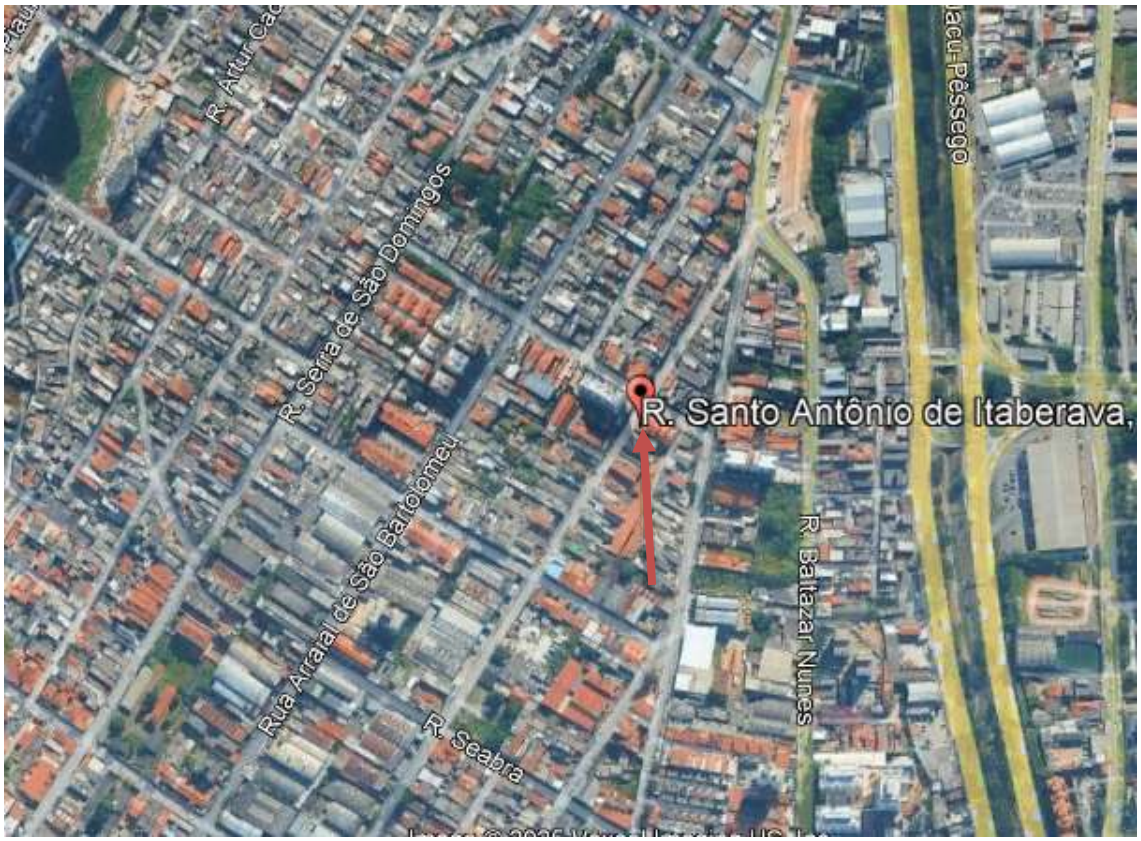
III. RUA SANTO ANTONIO DE ITABERAVA Nº 179 (ANTIGO Nº 157) – VILA CARMOSINA – SÃO PAULO – SP (CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº 144.050.0060-2 E MATRÍCULA Nº 209.433 DO 9º CRI-SP)

III.1. VISTORIA

III.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo situa-se na Rua Santo Antonio de Itaberava nº 179 (antigo nº 157) – Vila Carmosina – São Paulo – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site "Google Earth") mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

III.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se na Vila Carmosina, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura parcialmente desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

III.1.3. QUADRA FISCAL

O imóvel avaliando situa-se na Quadra 50 do Setor Fiscal 144, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

Possui Índice Fiscal correspondente a 454,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

III.1.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em " ZC - Zona de Centralidade: comércios, serviços e uso misto ".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

III.1.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e sua topografia apresenta-se praticamente plana.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Conforme descrito na Matrícula nº 209.433 do 9º C.R.I. da Capital, apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 209.433 | ficha 01 | São Paulo, 04 de setembro de 2008

IMÓVEL:- UM TERRENO situado à Rua Santo Antônio de Itaberava, parte do lote 19, na Vila Carmozina, no DISTRITO DE ITAQUERA, designado no projeto de desdobro como **LOTE "19-C"**, medindo 5,00m em linha reta, da esquerda para direita, no mesmo alinhamento de frente para a Rua Santo Antônio de Itaberava, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue a distância de 25,00m onde confronta com o lote 19-D, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue a distância de 5,00m, confrontando com parte remanescente do mesmo lote designado no projeto de desdobro como **LOTE "19-F"**, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue em linha reta a distância de 25,00m, onde confronta com o lote 19-B, onde encontra o ponto de partida desta descrição, encerrando a área de 125,00m2.

Fechar painel

Quadra

Código Setor:	144
Código Quadra:	050
Tipo Quadra:	FISCAL

Lote

Setor:	144
Quadra:	050
Lote:	0060
Dígito SQL:	2
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	096875
Nome logradouro:	R STO ANTONIO DE ITABERAVA
Número porta:	157
Complemento:	LT 19 C
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	125
Área construída (m2):	150
Código do contribuinte:	144.050.0060-2

Setor

Código Setor: 144

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

III.1.6 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 3 pavimentos: inferior, térreo e superior.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida externa e internamente e cobertura de telhas de fibrocimento assentadas sobre estrutura de madeira.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade, o imóvel possui as seguintes características:

Cadastro do Imóvel: 144.050.0060-2

Local do Imóvel:
R SANTO ANTONIO DE ITABERAVA, 157 - LT 19 C
VL CARMOSINA CEP 08290-210
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SANTO ANTONIO DE ITABERAVA, 157 - LT 19 C
VL CARMOSINA CEP 08290-210

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	50	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2000		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O imóvel aparenta ter sido construído há 25 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Médio" do estudo “VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

5 – Vista da Rua Santo Antonio de Itaberava	6 - Vista da Rua Santo Antonio de Itaberava
	

7 – Vista do imóvel	8 – Vista do imóvel
	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

III.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

Tendo em vista as características específicas do imóvel avaliando, o seu Valor será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).

III.2.2. VALOR DO TERRENO

Para a definição do Valor Unitário de Terreno que reflita a realidade imobiliária local o signatário valeu-se de análise e pesquisa de ofertas e transações no mercado da região em que se situa o imóvel avaliando.

Foram consultadas as seguintes empresas:

- Nambei Consultoria de Imóveis - Tel. (11) 94781-2548
- Quinto Andar Imóveis - Tel. (11) 4020-1955
- DF Imóveis – Tel. (11) (11) 3571-6696

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R$ 1.400,00 / m^2 e R$ 1.600,00 / m^2.

Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

q_2 = R$ 1.500,00 / m^2
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$Vt_2 = S_2 \times q_2$, onde :

S_2 = área de terreno = 125 m^2
Q_2 = valor unitário de terreno = R$ 1.500,00/m^2

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

Vt_2 = 125 m^2 x R$ 1.500,00 /m^2

Vt_2 = R$ 187.500,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

III.2.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que se mostraram adequados para a presente situação.

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

$Vb_2 = Ac_2 \times f \times R8\text{-}N \times FOC$, onde:

Vb_2 = Valor das benfeitorias
Ac_2 = área construída do imóvel
f = fator padrão - "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP
R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP
FOC = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)

Data: fev/2.026
R-8N: 2.131,81
(admitido válido para a presente data)

Benfeitoria:	*Área (m²):*	*Idade:*	*Classificação:*	*Fator:*	*Peso:*	*Estado de Conservação:*	*FOC:*	*R-8N:*	*Valor (R$):*
Edificação	150,00	25	casa média	1,903	1,00	nec reparos simples	0,696	2.131,81	423.533,51
								TOTAL:	***423.533,51***

Ou, em números redondos:

Vb_2 = R$ 423.500,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

III.2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel será dado pela soma dos valores de terreno e benfeitorias, ou seja:

Terreno	R$	187.500,00
Benfeitorias	R$	423.500,00
VI_2	**R$**	**611.000,00**

Ou, em números comerciais:

VI_2 = R$ 610.000,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

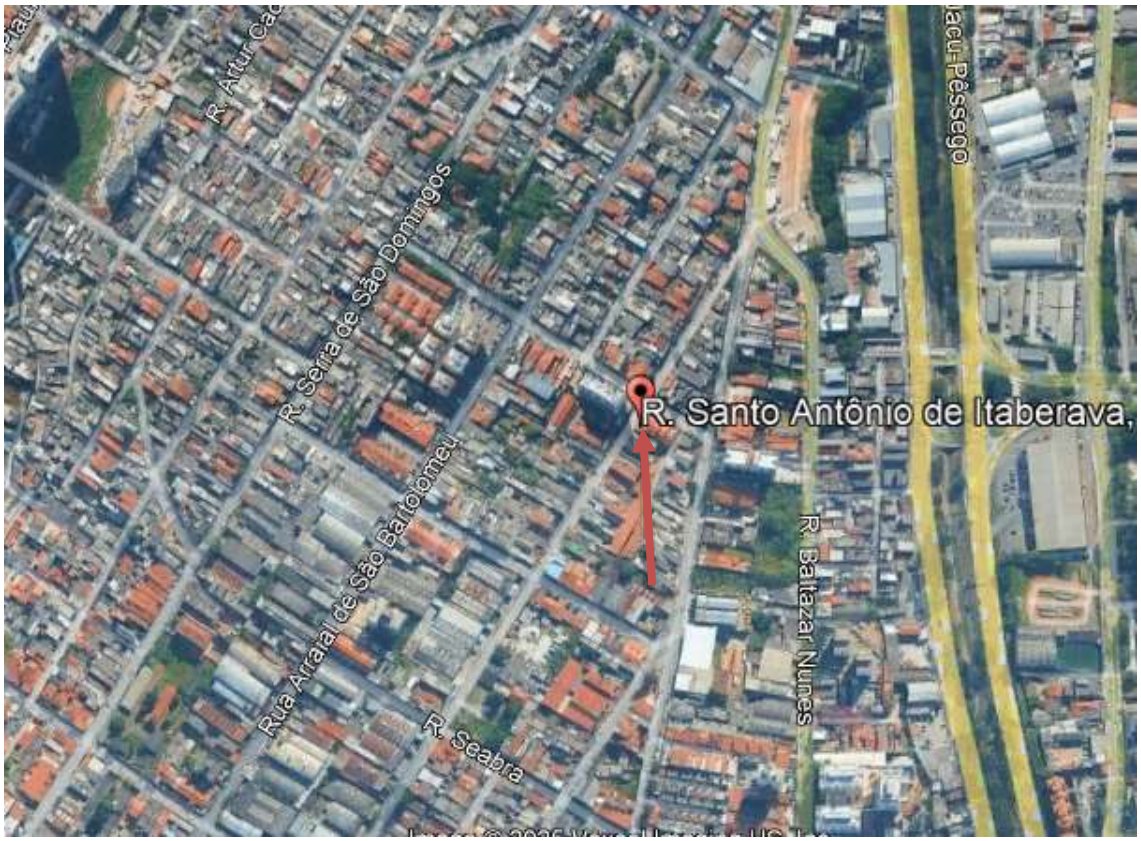
IV. RUA SANTO ANTONIO DE ITABERAVA Nº 183 – VILA CARMOSINA – SÃO PAULO – SP (CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº 144.050.0044-0 E MATRÍCULA Nº 209.434 DO 9º CRI-SP)

IV.1. VISTORIA

IV.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo situa-se na Rua Santo Antonio de Itaberava nº 183 – Vila Carmosina – São Paulo – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site "Google Earth") mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

IV.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se na Vila Carmosina, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura parcialmente desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

IV.1.3. QUADRA FISCAL

O imóvel avaliando situa-se na Quadra 50 do Setor Fiscal 144, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

Possui Índice Fiscal correspondente a 454,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IV.1.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em " ZC - Zona de Centralidade: comércios, serviços e uso misto ".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

IV.1.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e sua topografia apresenta-se praticamente plana.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Conforme descrito na Matrícula nº 209.434 do 9º C.R.I. da Capital, apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 209.434 | ficha 01 | São Paulo, 04 de setembro de 2008

IMÓVEL:- UM TERRENO situado à Rua Santo Antônio de Itaberava, parte do lote 19, na Vila Carmozina, no DISTRITO DE ITAQUERA, designado no projeto de desdobro como **LOTE "19-D"**, medindo 5,00m em linha reta, da esquerda para direita, no mesmo alinhamento de frente para a Rua Santo Antônio de Itaberava, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue a distância de 25,00m onde confronta com o lote 19-E, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue a distância de 5,00m, confrontando com parte remanescente do mesmo lote designado no projeto de desdobro como **LOTE "19-F"**, deste ponto deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue em linha reta a distância de 25,00m, onde confronta com o lote 19-C, onde encontra o ponto de partida desta descrição, encerrando a área de 125,00m2.

Fechar pair

Setor	
Código Setor:	144
Quadra	
Código Setor:	144
Código Quadra:	050
Tipo Quadra:	FISCAL
Lote	
Setor:	144
Quadra:	050
Lote:	0044
Dígito SQL:	0
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	096075
Nome logradouro:	R STO ANTONIO DE ITABERAVA
Número porta:	183
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	125
Área construída (m2):	288
Código do contribuinte:	144.050.0044-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

IV.1.6 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 3 pavimentos: inferior, térreo e superior.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida externa e internamente e cobertura de telhas de fibrocimento assentadas sobre estrutura de madeira.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade, o imóvel possui as seguintes características:

SÃO PAULO
FAZENDA

Cadastro do Imóvel: 144.050.0044-0

Local do Imóvel:
R SANTO ANTONIO DE ITABERAVA, 183
VL CARMOZINA LT 19 D CEP 08290-210
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SANTO ANTONIO DE ITABERAVA, 183
VL CARMOZINA LT 19 D CEP 08290-210

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	288	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	125	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1999		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O imóvel aparenta ter sido construído há 25 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Médio" do estudo “VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

RODRIGO SALTON LEITES
ENGENHEIRO CIVIL
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

9 – Vista da Rua Santo Antonio de Itaberava	10 - Vista da Rua Santo Antonio de Itaberava
	

11 – Vista do imóvel	12 – Vista do imóvel
	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

IV.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

Tendo em vista as características específicas do imóvel avaliando, o seu Valor será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).

II.2.2. VALOR DO TERRENO

Para a definição do Valor Unitário de Terreno que reflita a realidade imobiliária local o signatário valeu-se de análise e pesquisa de ofertas e transações no mercado da região em que se situa o imóvel avaliando.

Foram consultadas as seguintes empresas:

- Nambei Consultoria de Imóveis - Tel. (11) 94781-2548
- Quinto Andar Imóveis - Tel. (11) 4020-1955
- DF Imóveis – Tel. (11) (11) 3571-6696

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R$ 1.400,00 / m^2 e R$ 1.600,00 / m^2.

Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

q_3 = R$ 1.500,00 / m^2
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$Vt_3 = S_3 \times q_3$, onde :

S_3 = área de terreno = 125 m²
q_3 = valor unitário de terreno = R$ 1.500,00/m²

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

Vt_3 = 125 m² x R$ 1.500,00 /m²

Vt_3 = R$ 187.500,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

IV.2.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que se mostraram adequados para a presente situação.

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

$Vb_2 = Ac_2 \times f \times R8\text{-}N \times FOC$, onde:

Vb_2 = Valor das benfeitorias
Ac_2 = área construída do imóvel
f = fator padrão - "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP
R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP
FOC = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)

Data: fev/2.026
R-8N: 2.131,81
(admitido válido para a presente data)

Benfeitoria:	*Área (m²):*	*Idade:*	*Classificação:*	*Fator:*	*Peso:*	*Estado de Conservação:*	*FOC:*	*R-8N:*	*Valor (R$):*
Edificação	288,00	25	casa média	1,903	1,00	nec reparos simples	0,696	2.131,81	813.184,35
								TOTAL:	***813.184,35***

Ou, em números redondos:

Vb_2 = R$ 813.000,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

IV.2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel será dado pela soma dos valores de terreno e benfeitorias, ou seja:

Terreno	R$	187.500,00
Benfeitorias	R$	813.000,00
VI_2	**R$**	**1.000.500,00**

Ou, em números comerciais:

VI_3 = R$ 1.000.000,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para abril de 2.026, dos imóveis avaliandos, desconsiderada eventuais existências de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos são:

• Rua Santo Antonio de Itaberava nº 181 (antigo nº 155) – Vila Carmosina – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 144.050.0059-9 e Matrícula nº 209.432 do 9º CRI-SP)

VI_1 = R$ 422.000,00
(abril/2.026)

• Rua Santo Antonio de Itaberava nº 179 (antigo nº 157) – Vila Carmosina – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 144.050.0060-2 e Matrícula nº 209.433 do 9º CRI-SP)

VI_2 = R$ 610.000,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

• Rua Santo Antonio de Itaberava nº 183 – Vila Carmosina – São Paulo – SP (Contribuinte Municipal nº 144.050.0044-0 e Matrícula nº 209.434 do 9º CRI-SP)

VI_3 = R$ 1.000.000,00
(abril/2.026)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.

VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 46 (quarenta e seis) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 10 de abril de 2.026.

Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2026 às 17:35 , sob o número WJAB26700800030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003662-60.2023.8.26.0003 e código zRk7qXgq.