

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO PAULO – SP

PROCESSO nº. 1075413-59.2024.8.26.0002

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO,
Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada nos autos **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – OBRIGAÇÕES**, ajuizada por **JANDIRA MARTINS DE SOUZA**, em face de **MARCIO DONIZETTI DE SOUZA**, tendo encerrado seu trabalho para avaliação do imóvel situado na Rua Rosalina Roschel Poletti, nº. 90, Jardim Beatriz, São Paulo / SP, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

1. RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL E VALOR LOCATIVO DEVIDO

Localização: Rua Rosalina Roschel Poletti, 90, Jardim Beatriz, CEP: 04835-300, - Município de São Paulo / SP.

Data da avaliação: SETEMBRO de 2025

Valor de mercado para venda: R\$ 476.000,00

(quatrocentos e setenta e seis mil reais)

Valor locativo devido desde 18 de agosto de 2023: R\$ 25.456,63

(vinte e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e centavos acima)



Foto 01 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel e para tanto foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- NBR-14653-1/2019 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais;
- NBR-14653-2/2019 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 02/09/2025 acompanhada pelas partes. O imóvel encontra-se ocupado pelo Requerido.

4. IMÓVEL

4.1. Do imóvel e características gerais da localização

O imóvel avaliando, localiza-se na Rua Rosalina Roschel Poletti, 90, bairro Jardim Beatriz, São Paulo/SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, ilustra a localização do imóvel.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

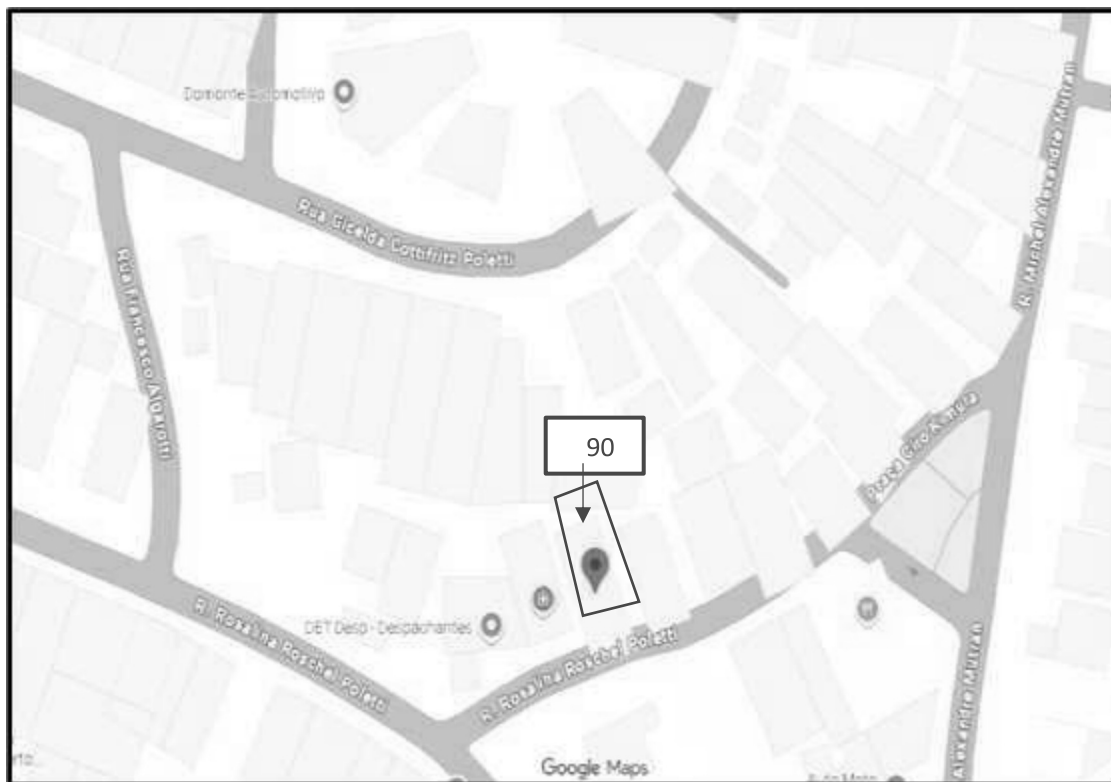


Figura 1 - Mapa de localização (Fonte: Google)

O imóvel está registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo com o número de matrícula 104.656. A área do terreno é 126,50m² e consta averbação de área construída no total de 135m².

O número de contribuinte do imóvel que consta na matrícula é 177.136.0059-1 e consta no IPTU como área do terreno 127m² e área construída 135m².

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Figura 2 – Trechos extraídos da matrícula do imóvel.

4.2. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor do Município de São Paulo e demais legislações vigentes, o imóvel avaliando encontra-se dentro do perímetro da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa), na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

4.3. Características efetivas da região

O local apresenta características de uso residencial predominante por casas.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais de construção, padarias, farmácias, consultórios, escolas, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

4.4. Do Terreno

- ✓ **Topografia:** plano;
- ✓ **Características do solo:** aparentemente seco, firme e próprio para construção civil;
- ✓ **Formato:** regular;
- ✓ **Acessibilidade:** o acesso é fácil e direto pela rua.

4.5. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de Jundiaí, o imóvel possui a seguinte situação:

Zona: ZEUa – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental

Número de Contribuinte: 177.136.0059-1

Índice Fiscal: **R\$ 1.194,00 / 2025**

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
177.136.0059-1	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R ROSALINA ROSCHEL POLETTI, 90 - PT LT 105 QD H
JD BEATRIZ CEP 04835-300
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ROSALINA ROSCHEL POLETTI, 90 - PT LT 105 QD H
JD BEATRIZ CEP 04835-300

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
DESCONTO NO VVI - LEI 17.719/21, ART. 3
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.589/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	127
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	127
Testada (m):	5,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	135
Área ocupada pela construção (m²):	79
Ano da construção corrigido:	1995
Padrão da construção:	1-C
Uso:	residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREA (M2)	VALOR M2	FATOR	BASE DE CÁLCULO	FATOR	RESULTADO
135	1.290,00	0,7000	152.255,00	1,000000	= (A)
127	1.194,00	1,0000	151.638,00	1,000000	= (B)
					= (C)

Figura 3 – Cópia do IPTU do imóvel referente ao ano de 2025.

4.6. Melhoramentos Públicos

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ✓ Rede de água encanada;
- ✓ Rede de esgoto sanitário;
- ✓ Rede de telefonia fixa;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Correios;
- ✓ Transporte coletivo nas proximidades.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

4.7. Croqui do imóvel e Ilustração fotográfica dos ambientes

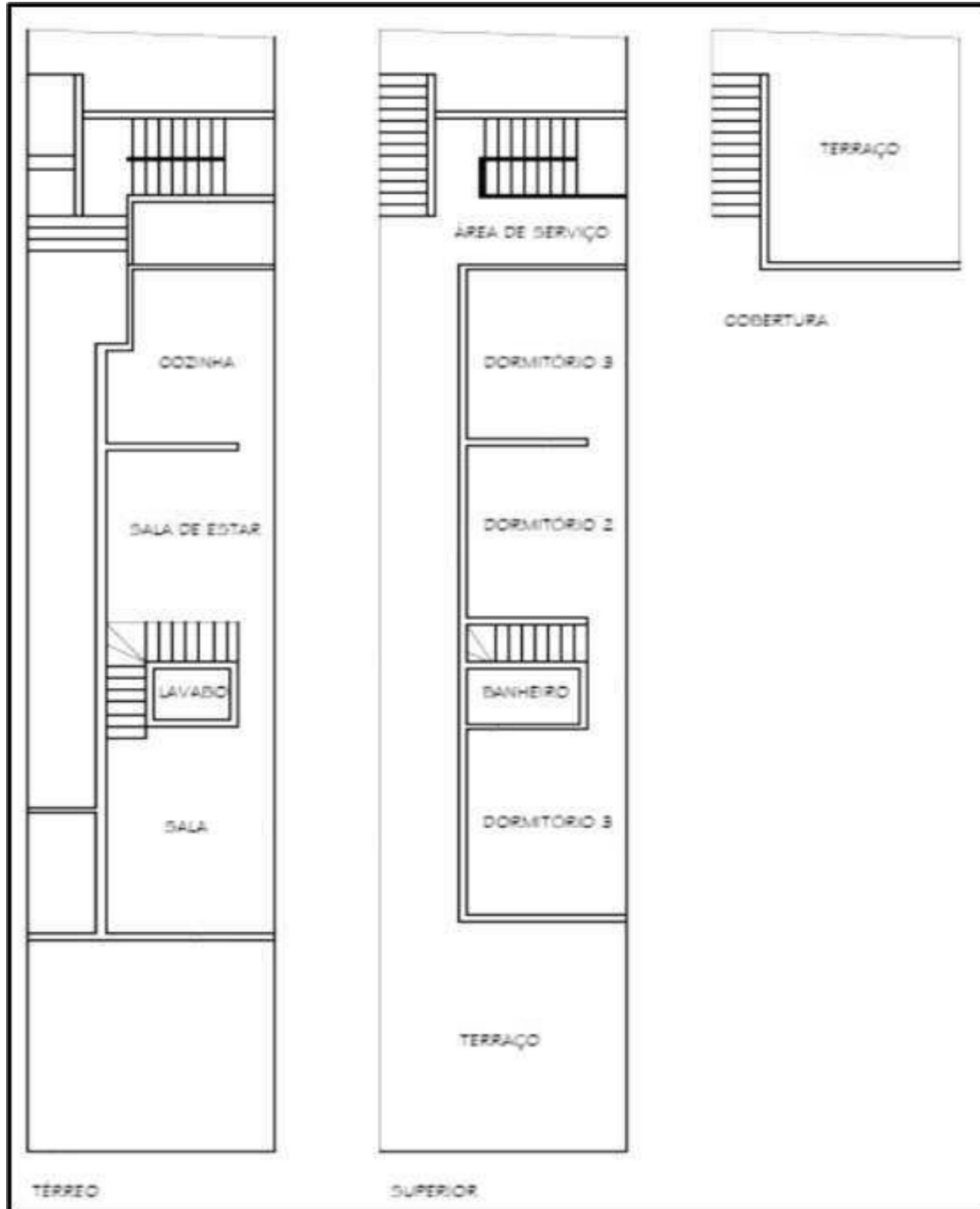


Figura 4 – Croqui do imóvel identificando as áreas internas.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 02 – Vista frontal do imóvel.



Fotos 03 – Garagem.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 04 – Garagem e entrada da sala de estar.



Fotos 05 – Corredor lateral.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 05 – Sala de estar.



Fotos 06 – Sala de estar, escada pavimento superior e circulação.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 07 – Sala de Jantar



Fotos 08 – Cozinha.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 09 – Cozinha.



Fotos 10 – Corredor lateral.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 11 – Corredor lateral direção ao fundo do imóvel.



Fotos 12 – Escada acesso à área se serviço.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 13 – Área de Serviço.



Fotos 14 – Área de Serviço e ao fundo escada que dá acesso a cobertura.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 15 – Cobertura.



Fotos 16 – Corredor lateral – pavimento superior.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 17 – Cobertura frontal.



Fotos 18 – Cobertura frontal – vista do porta balcão de acesso ao dormitório 1.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 19 – Dormitório 1 – pavimento superior.



Fotos 20 – Banheiro – pavimento superior.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 21 – Vista da escada acesso ao pavimento inferior.



Fotos 22 – Hall de circulação – pavimento superior.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851



Fotos 23 – Dormitório 2.



Fotos 24 – Dormitório 3.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

4.8. Benfeitorias

Diante das características das benfeitorias, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos realizado pelo IBAPE-SP, pode-se classifica-las em **“Casa Padrão Médio”**, que apresenta as seguintes propriedades: *“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada; Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas; Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira; Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual; Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão ;Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.”* **O coeficiente do padrão máximo é 2,154.**

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

O estado de conservação do imóvel avaliando pode ser classificado, de acordo com o referido estudo, como “*F – Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.*”

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

5. METODOLOGIA APLICADA

O presente laudo fundamenta-se na norma da ABNT NBR-14.653/2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, “Norma para avaliação de imóveis urbanos” do IBAPE /SP, assim como estudo de “Valores de edificações de imóveis urbanos – unidades padronizadas – versão 2019”.

Na presente avaliação adotou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados.

Para a coleta de dados de mercado fora observado os elementos semelhantes ao do imóvel avaliando, quanto as suas características físicas, localização e melhoramentos públicos que os atendem, de modo que a determinação do valor unitário básico reflita a realidade mercadológica imobiliária da região.

Para desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 08 (oito) elementos comparativos (Anexo I) e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- ✓ Localização;
- ✓ Tipo de imóvel;
- ✓ Dimensões;
- ✓ Padrão Construtivo;
- ✓ Idade;
- ✓ Data da oferta.

Obedecidas as condições acima será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo os seguintes fatores:

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

5.1. Fator Oferta

Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

5.2. Atualização

Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

5.3. Padrão Construtivo

O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas”, realizado pelo IBAPE/SP.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas		
Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6 - Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
		2.8 - Padrão Luxo

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

5.4. Depreciação pelo obsoletoismo da construção

Para cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo de construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$FOB = R + [K \times (1 - R)], \text{ sendo:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

No cálculo de K será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo			
Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção;
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura,

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

5.5. Transposição

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

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

6. ESPECIFICAÇÃO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada de acordo com o item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2 e conforme a tabela a seguir:

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

A pontuação atingida no laudo foi 10 (dez) pontos, sendo 3 pontos para cada item do Grau III atingido e 2 pontos para os itens do Grau II, o intervalo de ajuste utilizado foi o do grau II, tornando o enquadramento global do laudo no Grau II.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

7. ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicação apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A norma NBR 14653-2 estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. O intervalo de confiança é obtido pela expressão apresentada a seguir:

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

O enquadramento do laudo está no Grau de Precisão III.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

8. AVALIAÇÃO

8.1. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2025, é de:

$$V_u = \text{R\$ 1.321,34 (setembro/2025)} - (\text{Pesquisa Anexo II})$$

8.2. Valor do Terreno

Para determinação do valor básico do terreno (V_u), foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário, sendo os elementos tratados e homogeneizados, conforme método comparativo previsto nas Normas Técnicas do IBAPE/SP e ABNT.

FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

$$V_T = V_u \times A_T, \text{ onde:}$$

V_u = valor unitário básico homogeneizado (Pesquisa Anexo II)

A_T = área do terreno = 126,50m²

$$V_T = \text{R\$ 1.321,34} \times 126,50\text{m}^2 \quad \rightarrow \quad V_T = \text{R\$ 167.149,24 (setembro/2025)}$$

8.3. Valor das benfeitorias

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “Estudo de valores de edificações de imóveis urbanos”, do IBAPE, versão 2019.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de setembro de 2025 da seguinte forma:

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Padrão Médio
Custo de reprodução	R\$ 4.541,64 (R ₈ N x P _c)
R ₈ N (vide Anexo III)	R\$ 2.108,47
P _c	2,154
I _e	39 anos
I _r	70 anos
Estado da edificação	F - Necessitando de reparos simples a importantes
Foc	0,5032
Área Construída	135,00 m ²

$V_b = V_u \times Foc \times A_c$, onde:

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = R\$ 4.541,64 \times 0,5032 \times 135,00 \text{ m}^2 \quad \rightarrow \quad V_b = R\$ 308.522,99 \text{ (setembro/2025)}$$

8.4. Valor do Imóvel

Para obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_T) e das benfeitorias (V_b), desta forma obtivemos:

$$V_i = V_T + V_b$$

$$V_i = R\$ 167.149,24 + R\$ 308.522,99 = R\$ 475.672,23$$

Em números redondos:

$$V_i = R\$ 476.000,00 \text{ (setembro/2025)}$$

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

8.5. Taxa de Renda

No levantamento realizado, foram selecionadas 10 ofertas oferecidas no mercado para locação, o qual através delas é obtida a taxa de renda líquida anual igual a 5,39% ao ano, conforme demonstrativo reproduzido no quadro a seguir:

DADO	LOCAL	FONTE	ÁREA	VALOR DE LOCAÇÃO	VALOR UNITÁRIO*	VENDA	TAXA DE RENDA
1	Casa com 4 quartos à venda ou aluguel no Jardim Beatriz - CA5261-PRPN	Prohabitar - (11) 5669-7944	300	4.800,00	5.862,98	890.000,00	6,47%
2	Sobrado comercial para alugar no Jardim Beatriz - SO5573-PRPN	Prohabitar - (11) 5669-7944	110	2.300,00	5.862,98	644.927,80	4,28%
3	Rua Manoel de Lima - Jardim Angelina, São Paulo - SP	Prohabitar - (11) 5669-7944	300	1.100,00	5.862,98	1.758.894,00	0,75%
4	Casa com 1 Quarto para alugar, 47m² - (Código do anunciante: CA0603 Código no Zap: 2838755120)	ZAP IMOVÉIS -	47	1.600,00	5.862,98	275.560,06	6,97%
5	Sobrado com 2 Quartos para alugar, 80m² - (Código do anunciante: M-0349 Código no Zap: 2801693239)	ZAP IMOVÉIS -	80	2.300,00	5.862,98	469.038,40	5,88%
6	Casa com 2 Quartos para alugar, 100m² - (Código do anunciante: CA0142 Código no Zap: 2746587401)	ZAP IMOVÉIS - Sandel Imobiliária Ltda	100	1.850,00	5.862,98	586.298,00	3,79%
7	Casa com 3 Quartos para alugar, 60m² - (Código do anunciante: 151211 Código no Zap: 2797729113)	ZAP IMOVÉIS - Jabes Ricardo	60	2.000,00	5.862,98	351.778,80	6,82%
8	Apartamento com 3 Quartos para alugar, 75m² - (Código do anunciante: SZ14695 Código no Zap: 2829241729)	ZAP IMOVÉIS - Ronaldo Farias Negócios Imobiliários	75	4.500,00	5.862,98	439.723,50	12,28%
9	Casa com 4 Quartos para alugar, 250m² - (Código do anunciante: 16098 Código no Zap: 2781069731)	ZAP IMOVÉIS - Sky Realty Corretora De Imoveis Ltda	250	3.400,00	5.862,98	1.465.745,00	2,78%
10	Casa para locação Ref: ISG138LKB	Chaves na mão	105	2.000,00	5.862,98	615.612,90	3,90%
*valor unitário é a soma do valor unitário básico com o valor unitário da benfeitoria. Total 54,46%						Total	53,93%
						Média	5,39%
						Discrepante (+30%)	7,01%
						Discrepante (-30%)	3,77%
TAXA DE RENDA MÉDIA						5,39%	

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

8.6. Valor do Aluguel apurado após o fim do prazo

Será determinado pela expressão:

$$V_{(\text{Locativo Mensal})} = V_v \times T_{(\text{taxa de renda})} / P, \text{ onde:}$$

$$V_{(\text{Locativo Mensal})} = \text{Valor Locativo Mensal}$$

$$V_i = \text{Valor do imóvel}$$

$$T_{(\text{taxa de renda})} = 5,39\% \text{ ao ano}$$

$$P = \text{Período} = 12 \text{ meses}$$

Substituindo e calculando:

$$V_{(\text{Locativo Mensal})} = \text{R\$ } 475.672,23 \times 5,39\% / 12$$



$$V_{(\text{Locativo Mensal})} = \text{R\$ } 2.137,57 \quad - \quad \text{Data base: setembro / 2025}$$

Valor locativo	Reajuste IGP-M - Fonte FGV	Período		meses	Valor Total
R\$ 1.989,93	-	19/08/2023	19/08/2024	12	R\$ 23.879,22
R\$ 2.074,71	1,0426	19/08/2024	19/08/2025	12	R\$ 24.896,47
R\$ 2.137,57	1,0303	19/08/2025	19/09/2025	1	R\$ 2.137,57
TOTAL					R\$ 50.913,26
COTA-PARTE DO ALUGUEL					R\$ 25.456,63

VALOR LOCATIVO TOTAL APURADO DESDE O FIM DO PRAZO ACORDADO

ATÉ SETEMBRO DE 2025

R\$ 25.456,63 (vinte e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e centavos acima)

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

9. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel avaliando, localizado na Rua Rosalina Roschel Poletti, 90, Jardim Beatriz, CEP: 04835-300, São Paulo / SP, corresponde a:

R\$ 476.000,00

(quatrocentos e setenta e seis mil reais)

Data base: SETEMBRO / 2025

O Valor locativo total apurado desde o fim do prazo de 48 meses do acordo corresponde a:

R\$ 25.456,63

(vinte e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e centavos acima)

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

10. QUESITOS DA REQUERENTE (FLS.241/242)

QUESITOS SOBRE O VALOR LOCATIVO (ALUGUEL DE MERCADO)

1. Qual o valor mensal de locação do imóvel objeto da presente ação, considerando suas características, localização, metragem, estado de conservação e destinação residencial?

Resposta: Vide Laudo Pericial.

2. Quais critérios, métodos ou referências de mercado serão utilizados para a apuração do valor locativo?

Resposta: Vide Laudo Pericial.

3. Quais imóveis foram utilizados como parâmetro comparativo? Informar endereço, características principais e valor de locação.

Resposta: Vide Laudo Pericial.

4. Há fatores específicos do imóvel ou da região que influenciam para maior ou menor valor de aluguel? Favor especificar.

Resposta: Sim. Imóveis em regiões com boa infraestrutura são mais valorizados, como transportes públicos, escolas, shoppings, etc.

5. O valor indicado pela perícia considera eventuais encargos (como IPTU, condomínio e manutenção) ou se refere ao valor bruto?

Resposta: Não. O valor refere-se apenas a locação.

6. A partir de que data se considera razoável a fixação do valor locativo, levando-se em conta o término do período de 48 meses pactuado?

Resposta: 19 de agosto de 2023.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

QUESITOS SOBRE O VALOR DE MERCADO (VENDA DO IMÓVEL)

7. Qual é o valor atual de mercado do imóvel em questão, considerado como se estivesse disponível para venda à vista, em condições regulares?

Resposta: Vide Laudo Pericial.

8. Qual o método de avaliação adotado (comparativo direto de dados de mercado, evolutivo, involutivo, etc.)?

Resposta: Vide Laudo Pericial.

9. Quais imóveis foram utilizados como base comparativa? Indicar endereço, metragem, características e valores praticados.

Resposta: Vide Laudo Pericial.

Há elementos físicos, documentais ou urbanísticos que valorizem ou desvalorizem o bem? Em caso afirmativo, quais?

Resposta: Não.

Considerando a finalidade da presente ação, o imóvel está apto para venda imediata no mercado imobiliário, ou há restrições que influenciem no valor?

Resposta: Não, pois o imóvel encontra-se alienado a uma instituição financeira.

Existem benfeitorias ou deteriorações que afetem o valor do imóvel? Em caso positivo, indicar quais e seus respectivos impactos no valor final.

Resposta: O imóvel precisa de manutenções que não são realizadas. As anomalias apresentadas afetam na caracterização das benfeitorias realizadas durante os anos da construção, as quais reduzem a classificação e impactam no valor final.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

11. QUESITOS DA REQUERENTE (FLS.245/246)

01. Há imóveis nas cercanias similares ao do terreno/casa objeto da avaliação à venda/locação?

Resposta: Sim.

02. Em caso positivo, especificar a localização do imóvel bem como o valor para a venda e/ou locação?

Resposta: Vide Laudo Pericial.

03. Foi apurada em alguma imobiliária a comercialização recente de imóvel similar objeto da avaliação? E em caso positivo qual foi o valor da negociação concluída?

Resposta: Vide Laudo Pericial.

04. O imóvel objeto da avaliação foi construído há quanto tempo?

Resposta: Vide Laudo Pericial.

05. Qual estado geral do imóvel?

Resposta: Vide Laudo Pericial.

06. Necessita de pintura?

Resposta: Sim.

07. Há infiltrações?

Resposta: Sim.

08. Qual o estado geral do telhado?

Resposta: Precisando manutenção.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

09. Qual o estado geral dos revestimentos da cozinha, banheiro, área de serviço etc.?

Resposta: Desatualizados, mas em bom estado.

10. De acordo com Lei Municipal 16402/2016 qual a classificação do imóvel?

Resposta: A Lei Municipal 16402 trata do parcelamento, uso e ocupação do solo. A categoria, segundo a lei, é categoria de uso residencial – R e a zona está descrita no Laudo Pericial.

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

12. ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão emitiu a signatária o presente laudo com 39 (trinta e nove) folhas, sendo esta última datada e assinada.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

Anexo I – Elementos Comparativos

Anexo II – Quadro resumo de homogeneização

Anexo III – Boletim Econômico Sinduscon/SP.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.



Adriana Alves de Mello Feliciano

Perita Judicial

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 4
SÃO PAULO - SP -2025
utilizado
DATA DA PESQUISA: 29/09/2025
SETOR: 177
ÍNDICE DO LOCAL (R\$/m²): R\$ 1.109,00
QUADRA: 097

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ARISTIDES FRANÇA
CEP: 04835-320
CIDADE: SÃO PAULO
NÚMERO: 247/20
BAIRRO: JARDIM BEATRIZ
UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

☒	PAVIMENTAÇÃO	☒	REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒	REDE DE GÁS	☒	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
☒	TV A CABO	☒	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²: 161
TESTADA (C_T) m: 13,00
PROF. EQUIV. (P_E): 12,38
ACESSIBILIDADE: -
FORMATO: -
TOPOGRAFIA: -
CONSTISTÊNCIA: -
ESQUINA: NÃO
ÁREA CONSTRUÍDA m²: 300

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO: CASA
USO DA EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL
DIMENSÕES:
ÁREA PRIVATIVA (m²): 0
ÁREA COMUM (m²):
GARAGEM(m²):
TOTAL (m²): 0
PADRÃO DE CONSTR.: PADRÃO MÉDIO
CONSERVAÇÃO: G - NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES
COEF. PADRÃO: 1,903
IDADE REAL: 49 ANOS
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,354
CUSTO BASE (R\$): R\$ 2.108,47
VALOR CALCULADO (R\$): R\$ 425.637,34
VALOR ARBITRADO (R\$): R\$ 425.637,34

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: OFERTA
IMOBILIÁRIA: PROHABITAR IMOVEIS
TELEFONE: SITE ZAP IMÓVEIS
VALOR DO IMÓVEL (R\$): 890.000,00

CONTATO: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-beatriz-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2818240540/?source=ranking%2Cpr>

OBSERVAÇÃO:

Casa - 4 dormitórios, 2 banheiros, 3 vagas

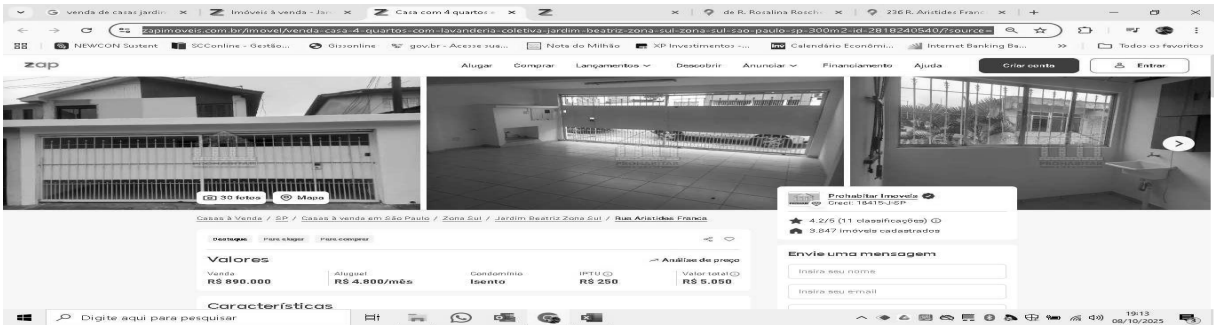
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP

LOCALIZAÇÃO (Floc): 0,01
OBSOLESCÊNCIA (Fobs): 0,04
PADRÃO (F_p): 0,01
VAGAS 0,00

VALORES / VARIAÇÃO

VALOR UNITÁRIO: R\$ 2.331,45
HOMOGENEIZAÇÃO: R\$ 2.478,70
VARIAÇÃO: 1,0632



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 6
SETOR: SÃO PAULO - SP -2025
QUADRA: 177
136

☐ utilizado

DATA DA PESQUISA: 29/09/2025
ÍNDICE DO LOCAL (R\$/m²): R\$ 1.118,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA GISELDA COTTIFRITZ POLETTI
CEP: 04835-260
CIDADE: SÃO PAULO

NÚMERO: 113
BAIRRO: JARDIM BEATRIZ
UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

☒	PAVIMENTAÇÃO	☒	REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒	REDE DE GÁS	☒	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
☒	TV A CABO	☒	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²: 250
TESTADA (C_T) m: 10,00
PROF. EQUIV. (P_E): 25

ACESSIBILIDADE: -
FORMATO: -
TOPOGRAFIA: -
CONSTISTÊNCIA: -

ESQUINA: NÃO
ÁREA CONSTRUÍDA: 279

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO: CASA
USO DA EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL

DIMENSÕES:
ÁREA PRIVATIVA (m²): 0
PADRÃO DE CONSTR.: PADRÃO MÉDIO
COEF. PADRÃO: 1,903
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,749
VALOR CALCULADO (R\$): R\$ 732.534,08

GARAGEM(m²):
CONSERVAÇÃO: E - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES
IDADE REAL: 18 ANOS
CUSTO BASE (R\$): R\$ 1.841,28
VALOR ARBITRADO (R\$): R\$ 732.534,079

TOTAL (m²): 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: OFERTA
IMOBILIÁRIA: PROHABITAR IMOVEIS
TELEFONE: SITE ZAP IMÓVEIS

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 880.000,00

CONTATO: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-com-interfone-jardim-beatriz-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-260m2-id-2840996535/?source=ranking%2Crp>

OBSERVAÇÃO:

Casa- 2 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP

LOCALIZAÇÃO (Floc): 0,07
OBSOLESCÊNCIA (Fobs): -0,13
PADRÃO (F_p): 0,13
VAGAS 0,00

VALORES / VARIAÇÃO

VALOR UNITÁRIO: R\$ 319,71
HOMOGENEIZAÇÃO: R\$ 341,61
VARIAÇÃO: 1,0685



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 8
SÃO PAULO - SP -2025
SETOR: 177
QUADRA: 136

☒ utilizado

DATA DA PESQUISA: 29/09/2025
ÍNDICE DO LOCAL (R\$/m²): R\$ 1.194,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ROSALINA ROSCHEL POLETTI
CEP: 04835-300
CIDADE: SÃO PAULO

NÚMERO: 505
BAIRRO: JARDIM BEATRIZ
UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

☒	PAVIMENTAÇÃO	☒	REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒	REDE DE GÁS	☒	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
☒	TV A CABO	☒	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AR) m²: 294
ACESSIBILIDADE: -
FORMATO: -
TOPOGRAFIA: -
CONSTISTÊNCIA: -

TESTADA (C_T) m: 13,00
ESQUINA: NÃO
ÁREA CONSTRUÍDA: 132

PROF. EQUIV. (P_E): 22,62

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO: CASA
DIMENSÕES:
ÁREA PRIVATIVA (m²): 0
PADRÃO DE CONSTR.: PADRÃO MÉDIO
COEF. PADRÃO: 1,903
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,473
VALOR CALCULADO (R\$): R\$ 242.902,42

USO DA EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL
GARAGEM(m²):
CONSERVAÇÃO: G - NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES
IDADE REAL: 29 ANOS
CUSTO BASE (R\$): R\$ 2.044,19
VALOR ARBITRADO: R\$ 242.902,42

TOTAL (m²): 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: OFERTA
IMOBILIÁRIA: IMOVEL WEB
TELEFONE:

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00

CONTATO: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-294-m-por-r\\$-2960416784.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-294-m-por-r$-2960416784.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2)

OBSERVAÇÃO:

Casa - 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP

LOCALIZAÇÃO (Floc): 0,00
OBSOLESCÊNCIA (Fobs): 0,13
PADRÃO (F_p): 0,16
VAGAS 0,00

VALORES / VARIAÇÃO

VALOR UNITÁRIO: R\$ 857,47
HOMOGENEIZAÇÃO: R\$ 1.108,19
VARIAÇÃO: 1,2924

imovelweb

Comprar ~ Alugar ~ Serviços ~ Buscar imobiliárias

Notificações

Meus contatos

Anunciar

Entrar

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Casa - 294m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 550.000

Me avisar se o preço baixar

Rua Rosalina Roschel Poletti, Jardim Rosalina, São Paulo



Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em imovelweb

Contatar

Proibirar Imóveis

Ver o telefone

Chat Online

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

ANEXO II – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

DESCRIÇÃO:

CLASSE:

PADRÃO:

ÁREA DO TERRENO:

ÁREA CONSTRUÍDA:

IDADE DO IMÓVEL:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Foc:

ÍNDICE FISCAL:

CASA

RESIDENCIAL

MÉDIO

127 m²

130 m²

39 anos

NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTE (F)

0,5032

R\$ 1.194,00

GRUPO:

DATA:

2,154

29/09/2025

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Número	Endereço		Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1 X	RUA GICELDA COTTIFRITZ POLETTI	n°. 191	R\$ 938,10	R\$ 1.221,64	1,30
2	RUA MICHEL ALEXANDRE MUTRAN	n°. 264	R\$ 447,88	R\$ 894,57	2,00
3 X	RUA MICHEL ALEXANDRE MUTRAN	n°. 304	R\$ 1.354,88	R\$ 1.572,12	1,16
4	RUA ARISTIDES FRANÇA	n°. 247/20	R\$ 2.331,45	R\$ 2.478,70	1,06
5 X	RUA GIORGIO ALIONE	n°. 20/226	R\$ 1.148,37	R\$ 1.202,59	1,05
6	RUA GISELDA COTTIFRITZ POLETTI	n°. 113	R\$ 319,71	R\$ 341,61	1,07
7 X	RUA MICHEL ALEXANDRE MUTRAN	n°. 268	R\$ 797,53	R\$ 1.502,15	1,88
8 X	RUA ROSALINA ROSCHEL POLETTI	n°. 505	R\$ 857,47	R\$ 1.108,19	1,29

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: R\$ 1.019,27

Desvio Padrão: 205,54

-30% R\$ 713,49

+30% R\$ 1.325,05

Coefficiente de Variação: 20,1656

VALORES UNITÁRIO HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: R\$ 1.321,34

Desvio Padrão: 192,13

-30% R\$ 924,94

30% R\$ 1.717,74

Coefficiente de Variação: 14,5404

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo Casa

Modalidade Venda

Data: 29/09/2025

Local: Rua Rosalina Roschel Poletti, 90

Cliente: 1075413-59-2024.8.26.0002

Área (m²): 126,50

MÉDIA SANEADA (R\$): R\$ 1.321,34

FORMAÇÃO DOS VALORES

Média Saneada (R\$): R\$ 1.321,34

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): R\$ 1.321,34

VALOR TOTAL (R\$): R\$ 167.149,24

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau				Total	
		III		II	I	10	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12		5	X	3	2
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	X	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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,5 a 2,00	X	0,40 a 2,50	2

II

INTERVALOS DE CONFIANÇA

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

Intervalo mínimo: R\$ 1.222,16

Intervalo máximo: R\$ 1.420,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

Intervalo mínimo: R\$ 1.222,16

Intervalo máximo: R\$ 1.420,51

GRAU DE PRECISÃO

III

ADRIANA ALVES DE MELLO FELICIANO

ENGENHEIRA CIVIL COM FORMAÇÃO TÉCNICA EM EDIFICAÇÕES

CREA-SP:5063604851

ANEXO III – BOLETIM ECONOMICO SINDUSCON

Boletim Econômico - Setembro de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.200,93	56,96
Material	849,05	40,27
Despesas Administrativas	58,49	2,77
Total	2.108,47	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.070,87	0,16	R-1	2.534,62	0,16	R-1	3.070,22	0,18
PP-4	1.931,35	0,17	PP-4	2.363,23	0,19	R-8	2.477,22	0,18
R-8	1.841,28	0,18	R-8	2.108,47	0,17	R-16	2.684,73	0,20
PIS	1.433,99	0,16	R-16	2.049,13	0,19			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.445,09	0,20	CAL-8	2.587,18	0,20
CSL-8	2.110,00	0,18	CSL-8	2.272,01	0,18
CSL-16	2.813,38	0,17	CSL-16	2.972,04	0,18
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.251,67	0,17			
GI	1.197,02	0,20			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Setor de Economia



Boletim Econômico - Setembro de 2025

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, setembro de 2025

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	9,33	0,00
Pedreiro	11,26	0,00
Carpinteiro	11,46	0,00
Armador	11,62	0,00
Eletricista	11,90	0,00
Encanador	11,72	0,00
Pintor	11,77	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, setembro de 2025

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	68,09	0,00



Boletim Econômico - Setembro de 2025

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, setembro de 2025
Ordem decrescente de variação percentual no mês

			Variação (%)		
	Material	Unidade	Preço	Mês	Ano 12 meses
1	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	280,49	1,97	5,84 6,45 *
2	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,17	1,41	3,38 3,90 *
3	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	15,81	1,15	5,33 6,82 *
4	Concreto FCK=25 MPa	m³	531,27	1,05	4,55 6,36 *
5	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,99	1,01	6,40 7,08 *
6	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,80	0,73	5,62 5,65 *
7	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	15,96	0,57	2,90 4,66 *
8	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	282,24	0,51	-0,41 -0,01
9	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	180,30	0,44	2,69 3,13 *
	IGP-M -Setembro/2025	Índice	1186,28	0,42	-0,94 2,82
10	Brita 2	m³	147,91	0,39	2,23 4,28 *
11	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	29,76	0,37	6,21 6,25 *
	CUB- Materiais	R\$/m²	849,05	0,33	1,62 3,19 *
12	Tinta látex branca PVA	lata	298,42	0,33	4,71 6,31 *
13	Areia média lavada	m³	141,64	0,29	-0,18 -0,69
14	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	60,22	0,07	-0,03 0,48
15	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	509,40	0,00	7,15 9,63 *
16	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	109,61	0,00	5,02 7,16 *
17	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	18,54	0,00	3,87 4,98 *
18	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,05	0,00	3,66 3,41 *
19	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,89	0,00	-7,76 -5,49
20	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,14	-0,02	-0,57 1,65
21	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,88	-0,08	7,91 9,12 *
22	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	462,97	-0,08	11,64 12,17 *
23	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	98,82	-0,12	0,39 3,54 *
24	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	832,26	-0,28	2,78 7,04 *
25	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	156,38	-0,44	4,78 5,76 *
26	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	436,65	-0,61	4,79 4,83 *
27	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	66,68	-0,66	1,11 1,23

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M



Boletim Econômico - Setembro de 2025

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, setembro de 2025
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

				Variação (%)		
	Material	Unidade	Preço	Mês	Ano	12 meses
1	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	462,97	-0,08	11,64	12,17
2	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	509,40	0,00	7,15	9,63
3	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,88	-0,08	7,91	9,12
4	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	109,61	0,00	5,02	7,16
5	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,99	1,01	6,40	7,08
6	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	832,26	-0,28	2,78	7,04
7	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	15,81	1,15	5,33	6,82
8	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	280,49	1,97	5,84	6,45
9	Concreto FCK=25 MPa	m³	531,27	1,05	4,55	6,36
10	Tinta látex branca PVA	lata	298,42	0,33	4,71	6,31
11	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	29,76	0,37	6,21	6,25
12	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	156,38	-0,44	4,78	5,76
13	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,80	0,73	5,62	5,65
14	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	18,54	0,00	3,87	4,98
15	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	436,65	-0,61	4,79	4,83
16	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	15,96	0,57	2,90	4,66
17	Brita 2	m³	147,91	0,39	2,23	4,28
18	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,17	1,41	3,38	3,90
19	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	98,82	-0,12	0,39	3,54
20	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,05	0,00	3,66	3,41
	CUB- Materiais	R\$/m²	849,05	0,33	1,62	3,19
21	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	180,30	0,44	2,69	3,13
	IGP-M -Setembro/2025	Índice	1186,28	0,42	-0,94	2,82
22	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,14	-0,02	-0,57	1,65
23	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	66,68	-0,66	1,11	1,23
24	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	60,22	0,07	-0,03	0,48
25	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	282,24	0,51	-0,41	-0,01
26	Areia média lavada	m³	141,64	0,29	-0,18	-0,69
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,89	0,00	-7,76	-5,49



MEMÓRIA DE CÁLCULO – ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Processo nº 4049472-85.2026.8.26.0002

Exequente: Jandira Martins de Souza

Executado: Marcio Donizetti de Souza

Data de elaboração: 7 de outubro de 2026

Data-base da atualização: outubro de 2026

Imóvel: Rua Rosalina Roschel Poletti, nº 90, Jardim Beatriz, São Paulo/SP, matrícula nº 104.656 do 11º Cartório de Registro de Imóveis.

A sentença homologou a avaliação do imóvel em R\$ 476.000,00, com referência a setembro de 2025, determinando sua atualização monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a efetiva alienação.

Discriminação	Valor
Avaliação homologada – setembro/2025	R\$ 476.000,00
Fator da Tabela Prática TJSP – setembro/2025	100,853841
Fator da Tabela Prática TJSP – outubro/2026	105,869568

A atualização foi realizada mediante a divisão do valor original pelo fator do mês inicial e a multiplicação pelo fator do mês final:

$$\text{R\$ } 476.000,00 \div 100,853841 \times 105,869568 = \text{R\$ } 499.672,73.$$

Resultado	Valor
Acréscimo por correção monetária	R\$ 23.672,73
Avaliação atualizada – outubro/2026	R\$ 499.672,73



Resultado	Valor
Valor mínimo do primeiro pregão – 100%	R\$ 499.672,73
Valor mínimo do segundo pregão – 60%	R\$ 299.803,64

A avaliação atualizada corresponde a **R\$ 499.672,73 (quatrocentos e noventa e nove mil, seiscentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos)**.

O cálculo contempla exclusivamente correção monetária, sem incidência de juros, multa ou comissão do leiloeiro. Não houve dedução da dívida fiduciária ou de eventuais débitos tributários, pois esta memória se refere à avaliação integral do imóvel.

Os valores deverão ser atualizados até a efetiva alienação, conforme determinado na sentença.

São Paulo, 7 de outubro de 2026.

HIGOR PADILHA DOS REIS

OAB/SP nº 500.748