

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

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL - SP**

PROCESSO nº. 1130376-63.2014.8.26.0100

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468/D, perito nomeado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, referente ação requerida **BANCO SAFRA S/A** contra **KOWARICK INDÚSTRIA TEXTIL EIRELI e outro**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex.^a., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

LAUDO PERICIAL

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- I.1** Às fls. 1308/1309 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de um imóvel comercial.
- I.2** O exequente indicou como assistente técnico o engenheiro Renato Ermoso Pereira, sendo que a executada deixou de indicar assistente técnico.
- I.3** Conforme agendado nos autos, no dia 13/01/2026, às 9:00 horas o perito compareceu ao imóvel localizado na Praça Paschoal Martins, nº 32, Barra Funda, São Paulo, SP, para realizar vistoria, ocasião em que estiveram presentes as seguintes pessoas:
- Engenheiro Ricardo Pereira, representando o assistente técnico indicado pelo exequente;
 - Dr. Sálvio Spinola, patrono da usufrutuária.

I. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com galpão comercial.
LOCAL:	Praça Paschoal Martins, nº. 32 x Rua Robert Bosch, Barra Funda, São Paulo, SP.
 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL <i>$V_{\text{Imóvel}} = R\\$ 12.120.000,00$</i> <i>(Doze milhões cento e vinte mil reais)</i>	
DATA BASE: fevereiro de 2026	

II. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do Valor de Mercado de um imóvel objeto da matrícula nº 41.185, do 15º Registro de Imóveis da Capital, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

III. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

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

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

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

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

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

Grau de fundamentação:

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Coleta de dados de mercado;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas);
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores.

Em Anexo nº 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel avaliando.

Grau de precisão:

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Em anexo Nº. 02, é apresentado o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Avaliação do imóvel comercial – **Grau III** – Amplitude de 10,96 %.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

IV.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por um galpão comercial e respectivo terreno.

IV.2 LOCALIZAÇÃO

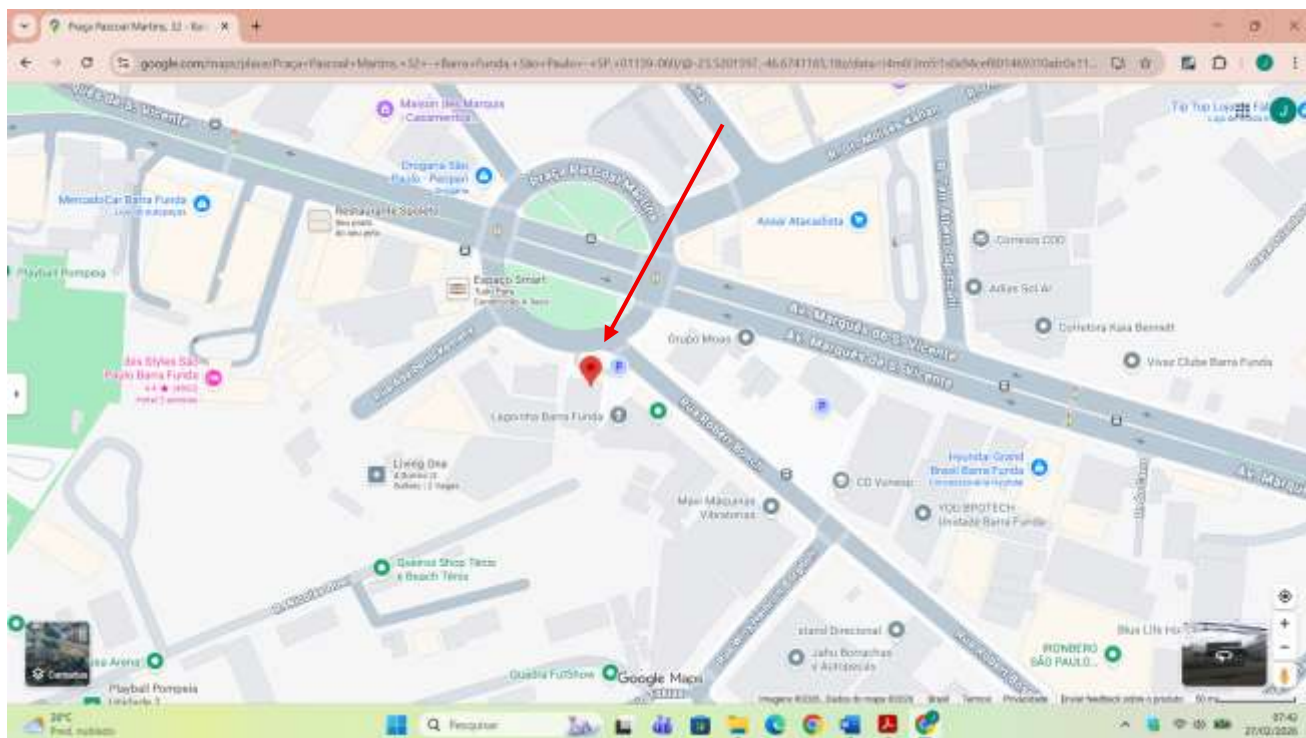
O imóvel em questão está situado na Praça Paschoal Martins, nº 32, esquina com a Rua Robert Bosh, no bairro denominado Barra Funda, São Paulo, SP.

A quadra em que está inserido o imóvel é formada pelas vias: Praça Paschoal Mertins, Rua Robert Bosch, Rua Gustav Willi Borghofi e Av. Nicolas Boer.

Trata-se da quadra 039 do setor 197 do mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

Tal imóvel é lançado pela Prefeitura Municipal de São Paulo com os seguintes contribuinte nº. 197.039.0051-7.

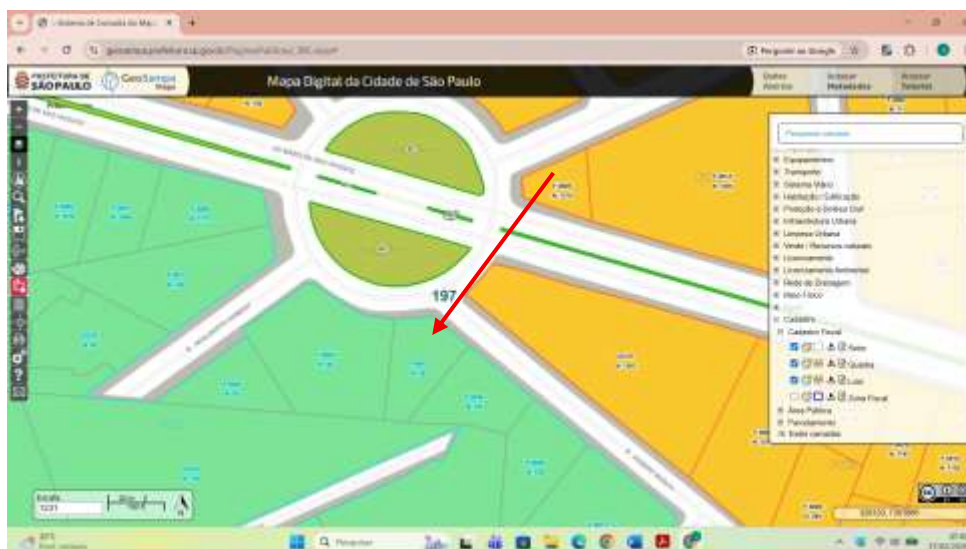
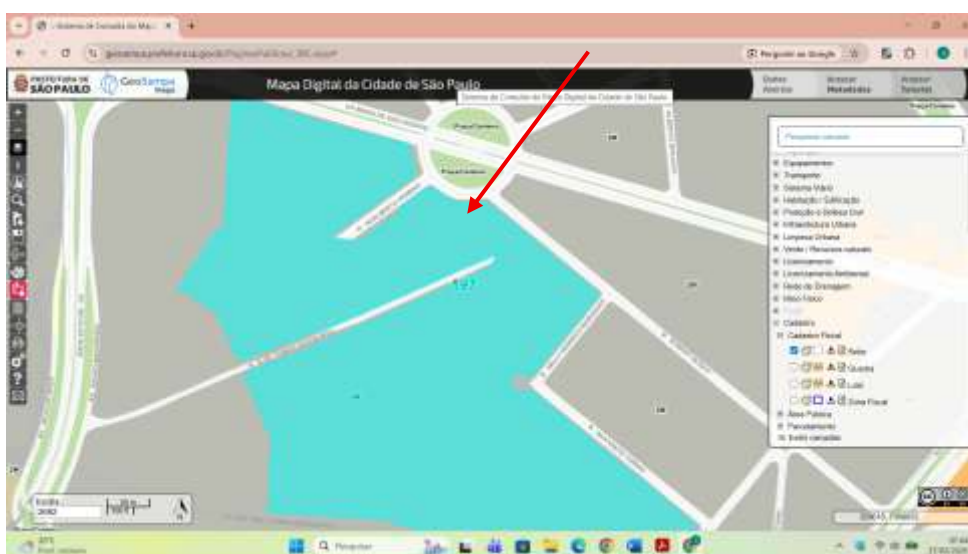
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



(Imagens extraídas do site Google Maps)

IV.3 ZONEAMENTO

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



IV.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

IV.4.1 GERAIS

IV.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua fronteira à Praça Paschoal Martins, no trecho em frente ao imóvel ao imóvel, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento com, aproximadamente, 15,00 metros de largura de leito carroçável.

IV.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região ocupada por casas e galpões comerciais com predominância do padrão médio, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características predominantemente comerciais.

IV.4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

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

IV.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Avenida Marques de São Vicente, com destino ao centro e bairros e Estação Barra Funda do Metrô.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

IV.4.2 PARTICULARES

IV.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

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

IV.4.2.2 TERRENO

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

Conforme matrícula nº. 41.185, do 15º. C.R.I. da capital (fls. 945/966), são as seguintes suas dimensões:

QUADRO DE ÁREAS	
Frente	31,00 m + 22,00 m = 53,00 m
Lado Direito	54,60 m
Lado Esquerdo	50,30 m
Fundos	15,50 m
Área de Terreno	1.731,00 m²

IV.4.3 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificado um galpão comercial, composto por 2 pavimentos, com 997,00 m² de área construída, do tipo “Galpão de padrão médio (+), que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos e que se encontra em regular estado de conservação (c).

Apresenta estrutura em concreto armado; fechamentos laterais em blocos de concreto; piso estruturado em concreto; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e painéis; cobertura em telhas galvanizadas sobre estrutura metálica; fachada em lambris metálicos com portas de vidro.

As imagens apresentadas a seguir denotam as características construtivas do galpão.



Fachada do imóvel vista da Praça Pascoal Martins.

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



Outros aspectos do imóvel com destaque para a esquina da Praça Pascoal Martins com a Rua Robert Bosh.

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



Vista parcial do interior do terreno, com destaque para o estacionamento.

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



Idem à foto anterior vista de outro ângulo.

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

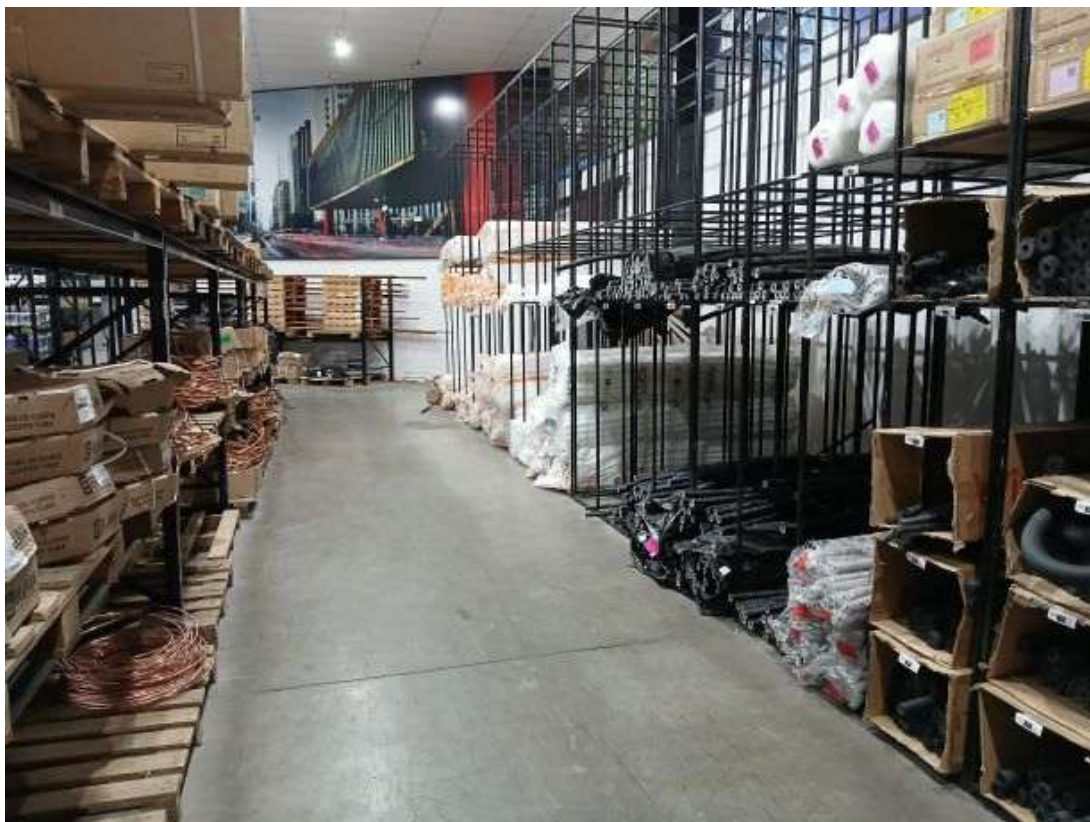


Aspectos do interior do salão com destaque para o acabamento e estado de conservação.

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

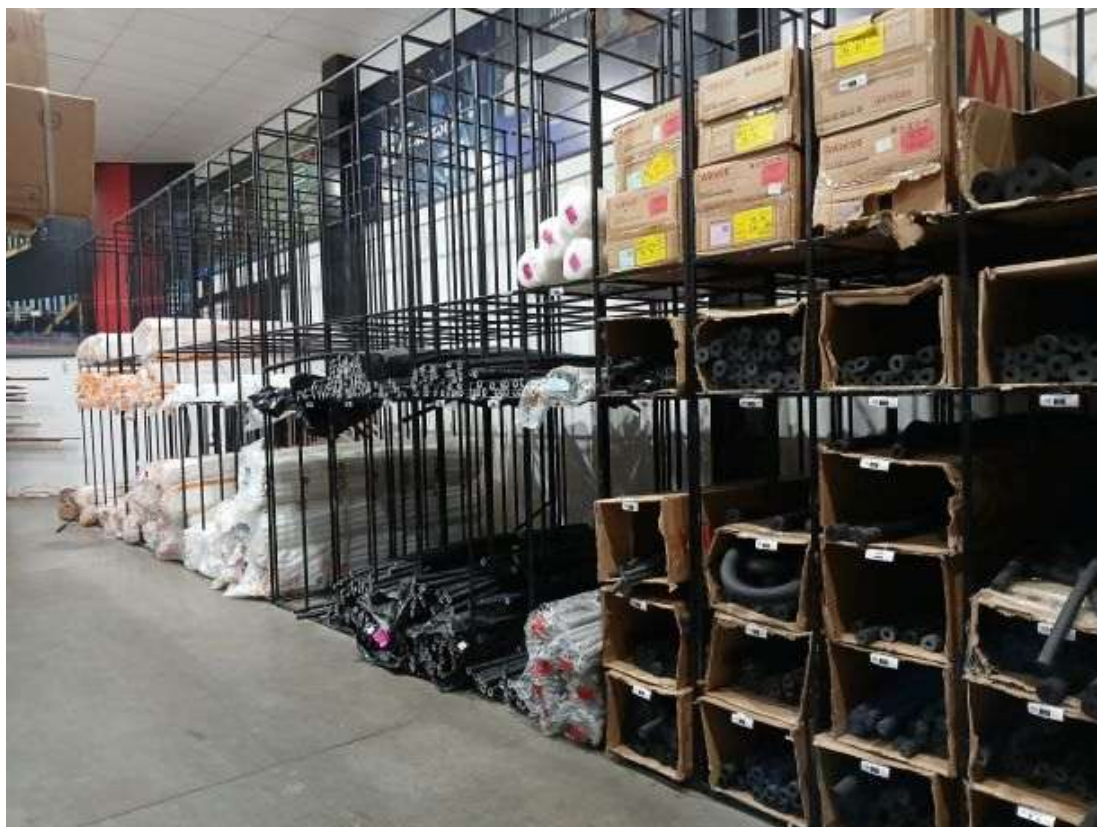


Outros aspectos do interior do galpão com destaque para as gôndolas.



Outros aspectos dos fundos do galpão com destaque para o acabamento e estado de conservação.

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



Idem à foto anterior vista de outro ângulo.



Vista parcial do interior do banheiro com destaque para o acabamento e estado de conservação.

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



Outros aspectos do interior do pavimento térreo com destaque para a disposição das gôndolas.

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



Idem à foto anterior vista de outro ângulo.



Vista parcial do interior do depósito, nos fundos do galpão.

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



Idem à foto anterior vista de outro ângulo.

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



Corredor de acesso lateral.

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE MÉTODO EVOLUTIVO (Fevereiro/2026)

V.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MÉTODO EVOLUTIVO

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2 e Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos/ IBAPE/SP – 2011.

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

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

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

onde:

V_{Imóvel} é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização.

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

V.1.1 Valor do terreno

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

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

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

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

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

Fator Localização: A valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices fiscais para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

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

Fator Frente: Não aplicado no presente caso.

Fator Profundidade: Não aplicado no presente caso.

Fator Grandeza (Área): Razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área, o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$\text{Fator Área} = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x$$

Onde: $x = 0,250$ p/ diferenças entre áreas até 30%,

$x = 0,125$ p/ diferenças entre áreas acima de 30%

Fator Topografia: Calculado com base na tabela apresentada no item 10.5.2 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011.

Contribuíram para a homogeneização da amostra os fatores: “padrão construtivo”, “localização”, “conservação” e “grandeza”

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

V.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA PRAÇA PASCHOAL MARTINS, Nº 32

V.3.1 Valor unitário básico (V_U)

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

$$V_{\text{Unit.}} = \text{R\$ } 5.318,75 / \text{m}^2$$

V.3.2 Valor do terreno

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

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

Onde:

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

$$V_{\text{Unit.}} = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 5.318,75/\text{m}^2$$

$$A_{\text{Terreno}} = \text{área de terreno} = 1.731,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = 1.731,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.318,75/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 9.206.756,25$$

V.3.3 Valor das benfeitorias

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

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

Onde:

V_E = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

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

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

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

V.3.3.1 Valor do Galpão

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

Onde:

V_{Galpão} = Valor do galpão

Área Construída = 997,00 m²

P - Galpão médio (+) = 1,871

R8N (fevereiro/2026) = R\$ 2.131,81/m²

Depreciação (35 anos – “c”) = 0,733

$$V_{\text{Edificação}} = 997,00 \text{ m}^2 \times 1,871 \times \text{R\$ } 2.131,81/\text{m}^2 \times 0,733$$

$$V_{\text{Edificação}} = \text{R\$ } 2.914.884,93$$

V.3.4 Valor total do imóvel

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

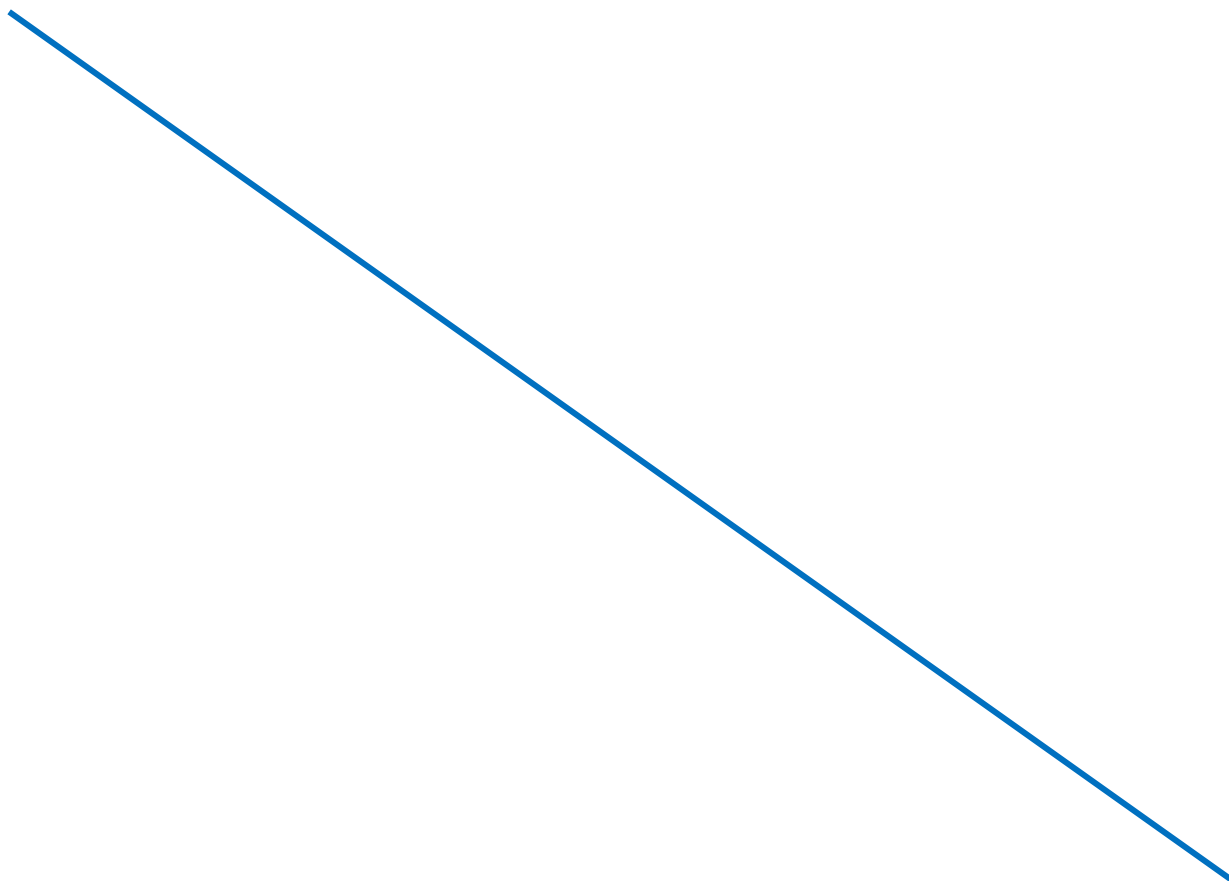
$$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_B) \times F_c$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (R\$ 9.206.756,25 + R\$ 2.914.884,93) \times 1$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 12.121.641,18, \text{ ou seja:}$$

$$\mathbf{V_{Imóvel} = R\$ 12.120.000,00}$$

(Doze milhões cento e vinte mil reais)



VI. QUESITOS FORMULADOS PELO EXEQUENTE

1. Em atendimento ao art. 474 do CPC, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências?

Resposta: Positiva é a resposta.

2. Queira o Sr. Perito informar se o valor de mercado da propriedade em estudo foi determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou Evolutivo e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Imóveis.

Resposta: O valor de mercado do imóvel foi apurado com base no Método Evolutivo.

3. Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação do valor do imóvel em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores).

Resposta: O valor de mercado do terreno foi apurado com base no Método Comparativo por tratamento de fatores e o valor da edificação com base no Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

4. Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente o terreno do imóvel objeto da lide. Queira o Sr. Perito informar se existe algum fator valorizante ou depreciativo face as dimensões (testada e profundidade) do terreno da lide em comparação com a amostra encontrada.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item IV.4.2, bem como na homogeneização apresentada em Anexo nº 01.

5. Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente as benfeitorias existentes sobre o imóvel em estudo, caso exista.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item IV.4.3 – Benfeitorias.

6. Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas das edificações, áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.

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

7. Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.

Resposta: 0,90.

8. Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados para avaliação da cota parte do terreno no tocante a topografia, testada, profundidade equivalente, porte (fator área), frente múltiplas, esquina e consistência (seca ou sujeito a alagamentos).

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

9. Queira o Sr. Perito Judicial classificar os padrões construtivos, no tocante às edificações principais e de apoio do imóvel em estudo, de acordo com o estudo publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias

de Engenharia de São Paulo) denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item IV.4.3, bem como no Anexo nº 01 do presente laudo.

10. Queira o Sr. Perito Judicial informar a idade aparente das edificações do imóvel objeto da lide.

Resposta: A edificação denominada galpão apresenta idade aparente de 35 (trinta e cinco) anos.

11. Queira o Sr. Perito Judicial informar o estado de conservação das edificações do imóvel avaliando e comparativos.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item IV.4.3, bem como no Anexo nº 01 do presente laudo.

12. Queira o Sr. Perito Judicial calcular os valores de mercado das benfeitorias existentes sobre o imóvel em estudo e comparativos.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V.3.3, bem como no Anexo nº 01 do presente laudo.

13. Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross- Heidecke?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item V.3.3, bem como no Anexo nº 01 do presente laudo.

14. Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média e alta a liquidez da propriedade em estudo. Favor justificar considerando a tipologia do bem, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.

Resposta: Em função do porte do terreno, do padrão construtivo e estado de conservação da edificação, bem como da localização, considera o perito que o imóvel apresenta liquidez entre média e alta.

15. Queira o Sr. Perito Judicial informar se existe alguma valorização ou desvalorização do imóvel face ao seu logradouro e microrregião aonde está localizado.

Resposta: A pesquisa e homogeneização dos comparativos contemplaram tais fatores.

16. Considerando as respostas aos quesitos, especialmente em relação ao quesito anterior, queira o Sr. Perito Judicial informar o valor de venda forçada do objeto da presente avaliação.

Resposta: Conforme exposto no item II, o objetivo do presente laudo será a determinação do Valor de Mercado de um imóvel objeto da matrícula nº 41.185, do 15º Registro de Imóveis da Capital, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

17. Queira o Sr. Perito indicar o grau de fundamentação e de precisão atingido, com base no preconizado na NBR ABNT 14653, ao efetuar tratamento matemático dos dados (homogeneização ou inferência estatística).

Resposta: Obséquio reportar-se aos cálculos apresentados em Anexo nº 02 do presente laudo.

18. Queira o Sr. Perito indicar o zoneamento vigente na municipalidade, bem como os parâmetros de ocupação com ênfase nos coeficientes de aproveitamento e gabarito de altura. Informar se os seus parâmetros e zoneamento influenciam positivamente ou negativamente na avaliação do imóvel em relação a amostra encontrada.

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item IV.3 do presente laudo

19. Queira o Sr. Perito indicar se foi realizado alguma ponderação ou aplicação de fatores na amostra utilizada em virtude do zoneamento

Resposta: Obséquio reportar-se às planilhas de homogeneização apresentadas em Anexo nº 01 do presente laudo.

20. Queira o Sr. Perito indicar se foi realizado cálculo pela taxa de renda para validar o valor encontrado no cálculo pelo método comparativo direto ou evolutivo utilizado no cálculo.

Resposta: Conforme exposto no item II, o objetivo do presente laudo será a determinação do Valor de Mercado de um imóvel objeto da matrícula nº 41.185, do 15º Registro de Imóveis da Capital, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

21. Queira o Sr. Perito indicar o fator localização utilizado em comparação com a amostra encontrada.

Resposta: Obséquio reportar-se às planilhas de homogeneização apresentadas em Anexo nº 01 do presente laudo.

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

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o perito considera encerrado o presente laudo que consta de 36 (trinta e seis) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização dos imóveis de referência.

Anexo nº. 02: Tabela de graus de fundamentação / precisão.

São Paulo, 03 de março de 2026.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

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

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVO 01



Rua Zimon Leirner, 147.

COMPARATIVO 02



Av. Santa Marina, 1549 X Rua Atanásio da Mota.

COMPARATIVO 03



Rua Professor Walter Lerner, 292.

COMPARATIVO 04



Rua do Bosque, 1008.

COMPARATIVO 05



Av. Marques de São Vicente, 1767.

COMPARATIVO 06



Rua Robert Bosch. 600 X Av. Antártica.

COMPARATIVO 07



Av. Marques de São Vicente, 277 x Rua Joaquim Manoel de Macedo.

COMPARATIVO 08



Rua Anhanguera, 668 x Rua James Holand.

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

COMPARATIVO 09



Rua do Bosque, 1331.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)					
TIPO DE IMÓVEL	Terreno com galpão comercial				
ENDEREÇO	Praça Paschoal Martins, nº 32 x Rua Robert Bosch, Barra Funda, São Paulo, SP				
SETOR	197	QUADRA	39	ZONEAMENTO	ZM
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frentes Múltiplas
4.055,00	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica	1,00	Não se aplica
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia	Frentes Múltiplas	
1.731,00	53,00	32,66	1,00	Não se aplica	

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - GALPÃO			
Econômico	0,518	0,609	0,700
Simples	0,982	1,125	1,268
Médio	1,368	1,659	1,871
Superior	1,872		
FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - ESCRITÓRIO			
Econômico	0,600	0,780	0,960
Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
Fino	2,523	3,066	3,600
Luxo	Acima de 4,843		

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

COMPARATIVO 01 (Ofertado para Venda)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial					
Endereço:	Rua Zimon Leimer, 147					
Setor:	197					
Quadra:	10					
Zona:	ZM					
Fonte:	Miranttre Imóveis (Sr. Rene) - tel.: 3871-8446 / 98253-7682					
Data :	Fevereiro de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Galpão de padrão médio (+/-), com 2 pavimentos, composto por: SALÃO, ADMINISTRATIVO; REFEITÓRIO; VESTIÁRIOS E 08 BANHEIROS.			Regular "c"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	
2.640,00	24,00	110,00	21.000.000,00	3.880,00	1,00	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	2.257,00					
Tipo	Galpão						
Padrão	Médio (+/-)						
Idade	30 anos						
Est. Conservação	Regular "c"						
Foc	0,775						
Coef. Padrão	1,659						
R8N (R\$/m2)	2.131,81						
Valor Unitário	R\$/m2	2.740,92					
Valor da Construção		6.186.259,627					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Grandeza
21.000.000,00	0,90	12.713.740,373	1,000	1,000	1,05	1,000	1,054

Valor Unitário	Vu	:	4.815,81
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	217,21
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	260,90

Valor Unitário Médio	5.293,92
----------------------	----------

COMPARATIVO 02 (Ofertado para Venda)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial					
Endereço:	Av. Santa Marina, 1549 X Rua Atanásio da Mota					
Setor:	99					
Quadra:	18					
Zona:	ZM					
Fonte:	SP House Imóveis (Sra. Camila) - tel.: : 99130-8295 / 98108-9064					
Data :	Fevereiro de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Galpão de padrão médio (+/-), com 2 pavimentos, composto por: ; SALÃO, ESCRITÓRIOS; COPA E BANHEIROS.			Regular "c"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	
1.021,00	20,00	51,05	10.520.000,00	3.177,00	1,00	

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	1.980,00					
Tipo	Galpão						
Padrão	Médio (+/-)						
Idade	40 anos						
Est. Conservação	Regular "c"						
Foc	0,687						
Coef. Padrão	1,659						
R8N	2.131,81						
Valor Unitário	R\$/m2	2.429,69					
Valor da Construção		4.810.794,529					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Grandeza
10.520.000,00	0,90	4.657.205,471	1,000	1,000	1,28	1,000	0,936

Valor Unitário	Vu	:	4.561,42
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	1.260,60
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	-291,29

Valor Unitário Médio	5.530,73
----------------------	----------

COMPARATIVO 03 (Ofertado para Venda)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão industrial/comercial					
Endereço:	Rua Professor Walter Lerner, 292					
Setor:	197					
Quadra:	23					
Zona:	ZM					
Fonte:	Hai Imóveis (Sra. Marici) - tel.: 3362-1818 / 97671-9223					
Data :	Fevereiro de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Galpão de padrão médio (+/-), com 2 pavimentos, composto por: ; SALÃO, ESCRITÓRIOS; COPA E BANHEIROS.			Necessitando de reparos simples "e"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	
2.359,00	89,52	26,35	12.000.000,00	5.412,00	1,00	

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	1.316,00					
Tipo	Galpão						
Padrão	Médio (+/-)						
Idade	50 anos						
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"						
Foc	0,519						
Coef. Padrão	1,659						
R8N	2.131,81						
Valor Unitário	R\$/m2	1.835,53					
Valor da Construção		2.415.561,662					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
12.000.000,00	0,90	8.384.438,338	1,000	1,000	0,75	1,000	1,039

Valor Unitário	Vu	:	3.554,23
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	-891,19
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	140,22

Valor Unitário Médio	2.803,27
----------------------	----------

COMPARATIVO 04 (Ofertado para Venda)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão industrial/comercial					
Endereço:	Rua do Bosque, 1008					
Setor:	20					
Quadra:	3					
Zona:	ZEIS					
Fonte:	Invictus Imóveis (Sr. Jesus) - Tel.: 4432-4112 / 96398-3081					
Data :	Fevereiro de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Galpão de padrão médio (+/-), com 2 pavimentos, composto por: ; SALÃO, ESCRITÓRIO; COPA; VESTIÁRIO; GUARITA E 15 BANHEIROS. POSSUI 50 VAGAS DE ESTACIONAMENTO.			Necessitando de reparos simples "e"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	
3.300,00	33,00	100,00	32.200.000,00	4.490,00	1,00	

ALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	4.379,00					
Tipo	Galpão						
Padrão	Médio (+/-)						
Idade	30 anos						
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"						
Foc	0,683						
Coef. Padrão	1,659						
R8N	2.131,81						
Valor Unitário	R\$/m2	2.415,55					
Valor da Construção		10.577.682,571					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Grandeza
32.200.000,00	0,90	18.402.317,43	1,000	1,000	0,90	1,000	1,084

Valor Unitário	Vu	:	5.576,46
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	-540,26
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	468,39

Valor Unitário Médio	5.504,59
----------------------	----------

COMPARATIVO 05 (Ofertado para Venda)						
Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial					
Endereço:	Av. Marques de São Vicente, 1767					
Setor:	197					
Quadra:	35					
Zona:	ZM					
Fonte:	Sinai Imobiliária (Sr. Eduardo) - Tel.: 4432-4112 / 96398-3081					
Data :	Fevereiro de 2026					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Galpão de padrão médio (-), com 2 pavimentos, composto por: ; SALÃO, ESCRITÓRIOS; COZINHA E 04 BANHEIROS. PASSUI 30 VAGAS DE ESTACIONAMENTO.			Regular "c"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	
2.020,00	26,00	77,69	18.000.000,00	6.669,00	1,00	

ALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	1.241,00					
Tipo	Galpão						
Padrão	Médio (-)						
Idade	40 anos						
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"						
Foc	0,61						
Coef. Padrão	1,368						
R8N	2.131,81						
Valor Unitário	R\$/m2	1.778,95					
Valor da Construção		2.207.680,436					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Grandeza
18.000.000,00	0,90	13.992.319,56	1,000	1,000	0,61	1,000	1,039

Valor Unitário	Vu	:	6.926,89
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	-2.715,08
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	272,60

Valor Unitário Médio	4.484,41
----------------------	----------

COMPARATIVO 06 (Ofertado para Venda)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial				
Endereço:	Rua Robert Bosch. 600 X Av. Antártica				
Setor:	197				
Quadra:	57				
Zona:	ZM				
Fonte:	Imobiliária Nova São Paulo (Sr. Gilmar) - te.: 2198-4955 / 97498-2840				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpões de padrão médio (+/-), com 3 pavimentos, composto por: SALÃO, ESCRITÓRIOS; VESTIÁRIOS; 09 BANHEIROS E 02 ELEVADORES. POSSUI 10 VAGAS DE GARAGEM			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m²)	Fronte (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
1.817,00	22,00	82,59	11.000.000,00	4.067,00	1,00

ALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	3.061,00						
Tipo	Galpão							
Padrão	Médio (+/-)							
Idade	30 anos							
Est. Conservação	"f"							
Foc	0,594							
Coef. Padrão	1,659							
R8N	2.123,87							
Valor Unitário	R\$/m2	2.092,96						
Valor da Construção		6.406.548,099						
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza	
11.000.000,00	0,90	3.493.451,90	1,000	1,000	1,00	1,000	1,012	

Valor Unitário	Vu	:	1.922,65
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	-5,67
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	23,45

Valor Unitário Médio	1.940,42
----------------------	----------

COMPARATIVO 07 (Ofertado para Venda)

Tipo imóvel:	Terreno sem benfeitorias				
Endereço:	Av. Marques de São Vicente, 277 x Joaquim Manoel de Macedo				
Setor:	197				
Quadra:	49				
Zona:	ZM				
Fonte:	Lopes Barão Imóveis (Sra. Vera) - tel.: 3214-5074 / 94584-3327				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno sem benfeitorias			Não de aplica		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
2.897,00	37,00	78,30	22.000.000,00	5.678,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída							
Tipo							
Padrão							
Idade							
Est. Conservação							
Foc							
Coef. Padrão							
R8N							
Valor Unitário							
Valor da Construção							
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
22.000.000,00	0,90	19.800.000,00	1,000	1,000	0,71	1,000	1,066

Valor Unitário	Vu	:	6.834,66
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	-1.953,62
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	454,43

Valor Unitário Médio	5.335,47
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 08 (Ofertado para Venda)

Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial				
Endereço:	Rua Anhanguera, 668 x Rua James Holand				
Setor:	19				
Quadra:	27				
Zona:	ZEM				
Fonte:	Garoni Imóveis (Sr. Leo) - Tel.: 3384-4574 / 97179-3465				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Galpões de padrão médio (+/-), composto por: SALÃO, ESCRITÓRIO; VESTIÁRIO E BANHEIROS.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
850,00	19,30	44,04	7.000.000,00	4.123,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	634,00					
Tipo	Galpão						
Padrão	Médio (-)						
Idade	50 anos						
Est. Conservação	"f"						
Foc	0,46						
Coef. Padrão	1,368						
R8N	2.123,87						
Valor Unitário	R\$/m2	1.336,51					
Valor da Construção		847.346,651					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
7.000.000,00	0,90	5.452.653,35	1,000	1,000	0,98	1,000	0,915

Valor Unitário	Vu	:	6.414,89
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	-105,80
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	-545,68

Valor Unitário Médio	5.763,40
----------------------	----------

COMPARATIVO 09 (Ofertado para Venda)

Tipo imóvel:	Terreno sem benfeitorias				
Endereço:	Rua do Bosque, 1331				
Setor:	197				
Quadra:	59				
Zona:	ZM				
Fonte:	Lopes Prime Imóveis (Sr. Leon) - Tel.: 3894-1000/9-8135-9193				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno sem benfeitorias			Não de aplica		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
2.035,00	36,55	55,68	16.000.000,00	3.961,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída							
Tipo							
Padrão							
Idade							
Est. Conservação							
Foc							
Coef. Padrão							
R8N							
Valor Unitário							
Valor da Construção							
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Grandeza
16.000.000,00	0,90	14.400.000,00	1,000	1,000	1,02	1,000	1,020

Valor Unitário	Vu	:	7.076,17
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	167,93
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Grandeza	Fg	:	144,57

Valor Unitário Médio	7.388,66
-----------------------------	-----------------

Resultado final da pesquisa

Elemento Nº.	Área de terreno (m2)	Unitário de Partida (R\$/m2)	Unitário Final (R\$/m2)	Verificação da amostra
1	2.640,00	4.815,81	5.293,92	5.293,92
2	1.021,00	4.561,42	5.530,73	5.530,73
3	2.359,00	3.554,23	2.803,27	Discrepante
4	3.300,00	5.576,46	5.504,59	5.504,59
5	2.020,00	6.926,89	4.484,41	4.484,41
6	1.817,00	1.922,65	1.940,42	Discrepante
7	2.897,00	6.834,66	5.335,47	5.335,47
8	850,00	6.414,89	5.763,40	5.763,40
9	2.035,00	7.076,17	7.388,66	Discrepante

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	4.893,88
Desvio padrão	1.634,58
Coef. de variação	33,40%
Limite inferior	3.425,72
Limite superior	6.362,04

Inicialmente os comparativos 3, 6 e 9 apresentam valores fora do limite de +/- 30%. Descartando individualmente e na ordem o comparativo 6 e, posteriormente e na sequência, os comparativos 3 e 9, foi possível obter a seguinte média aritmética saneada:

Cálculo da Média Saneada

Média aritmética	5.318,75
Desvio padrão	441,41
Coef. de variação	8,30%
Limite inferior	3.723,13
Limite superior	6.914,38

VALOR UNITARIO BASICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$	5.318,75	/m²
-----------------	-----------------	------------

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

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

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

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

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

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

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

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

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

$$X_{\min} = 5.318,75 - \frac{1,4759 \times 441,41}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 5.027,40$$

$$X_{\max} = 5.318,75 + \frac{1,4759 \times 441,41}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 5.610,10$$

$$\text{Amplitude} = \frac{5.610,10 - 5.027,40}{5.318,75} = 10,96\% (< 30\%)$$