

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ.**

PROCESSO Nº: 1008175-22.2022.8.26.0704

CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

ASSUNTO: OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR

EXEQÜENTE: ROBSON MACHADO DO NASCIMENTO

EXECUTADO: ESPÓLIO DE JAIR MACHADO DO NASCIMENTO

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões consubstanciadas no seguinte **LAUDO**:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Determinação do Valor do imóvel
6. Conclusão
7. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 76.464 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 15 a 24 dos autos, sendo uma residência, situada na Rua Ministro Heitor Bastos Tigre, Bairro Jardim Monte Kemel, Distrito Vila Sônia, na cidade de São Paulo. CEP: 05634-060.

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo CASA padrão ECONÔMICO situado na Rua Ministro Heitor Bastos Tigre, no Bairro Jardim Monte Kemel, Distrito Vila Sônia, na cidade de São Paulo, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 76.464. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato trapezoidal, 118,00 m² de área, 5,00 m de frente nor-nordeste na Rua Ministro Heitor Bastos Tigre.

A edificação é construída em alvenaria e estrutura de concreto e possui área coberta de 157,47 m², com idade aparente aproximada de 36 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação *Necessitando de reparos importantes / Sem valor.*

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

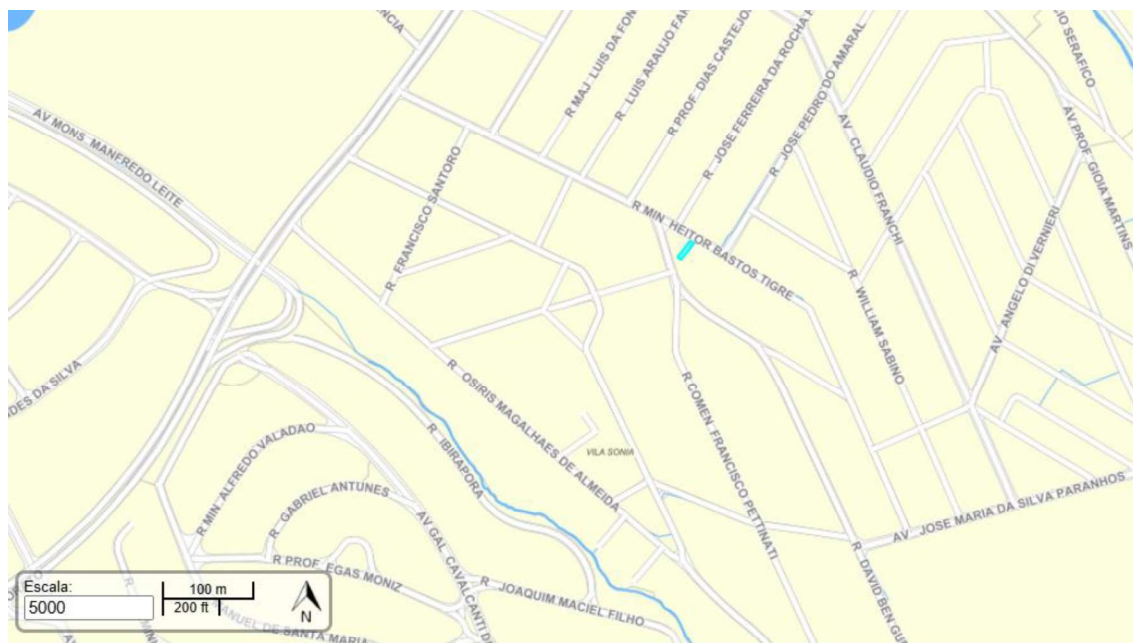


Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

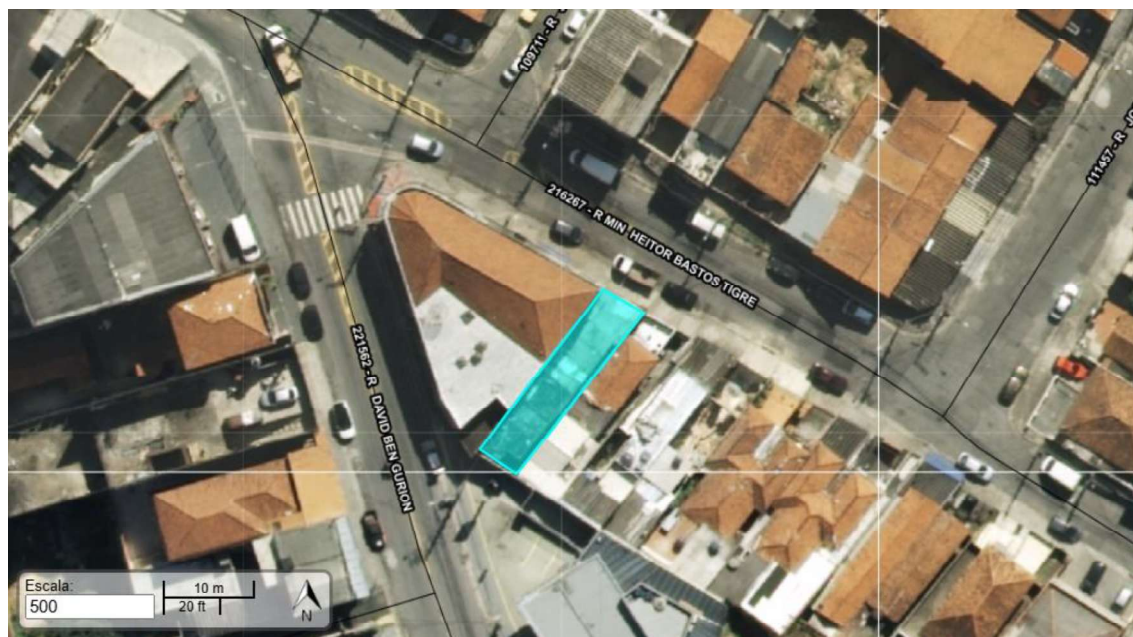


Figura 2: Localização do imóvel na região

2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo constante no Anexo II, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
125 m ²	5,00 m	125 m ²	1989

De acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

CONTRIBUINTE	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
123.032.0048-1	123	032	924,00 / 2014

2.4 BENFEITORIAS

No terreno constam dois imóveis, que denominaremos como Casa 1 e Casa 2, sendo a Casa 1 constituída de uma garagem no nível da rua, uma sala, dois dormitórios, sanitário e cozinha no pavimento intermediário, em estado de conservação *Necessitando de reparos importantes*.

A Casa 2 é constituída de três cômodos no pavimento intermediário e três cômodos no pavimento superior, em estado de conservação *Sem valor*.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 13 de maio de 2025 (terça-feira), às 14h, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Estiveram presentes: este Perito; a Sra. Dilza Santos Nascimento, viúva do Sr. Jair Machado do Nascimento, o Requerido; o Sr. Ednaldo Souza, OAB: 234.881, Advogado do Requerido.

Tanto o Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

A documentação do imóvel, disponibilizada pelas partes e verificada pelo Perito, conforme abaixo:

- ✓ Matrícula nº 76.464 do 18º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 15 a 24 dos autos

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO EVOLUTIVO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS do IBAPE/SP – versão 2019
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O MÉTODO EVOLUTIVO consiste na determinação do valor de mercado utilizando-se dois procedimentos distintos: Determinação do valor do terreno através do Método Comparativo Direto, por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, área e topografia. Para a edificação sobre o terreno, será feita a avaliação através do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE.

No processo avaliatório com tratamento por fatores serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

- A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.
- B) FATOR ÁREA: Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.
- C) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.
- D) FATOR TOPOGRAFIA: O Fator Topografia considera as diferenças das condições topográficas dos elementos da amostra como aclave e declive, em elevação ou em depressão, podendo ser valorizantes ou desvalorizantes.

5.1 PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Para o cálculo do valor do terreno será utilizada a listagem de elementos a seguir através do Método de Tratamento por fatores. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente serão aplicados os fatores e será feito o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m²	Topografia	Valor
Imóvel avaliando	123	032	Rua Ministro Heitor Bastos Tigre, 378	118,00	Em aclave acima de 20%	
1	123	236	Rua Doutor Mário de Moura e Albuquerque, 0 – Jd. Monte Kemel	172,00	Declive de 5% até 10%	R\$490.000,00
2	123	060	Rua Valdo Paloliello Júnior, 188 – Vila Sônia	160,00	Em aclave até 20%	R\$290.000,00
3	101	348	Rua Abraham Bertie Levi, 156 – Vila Sônia	150,00	Declive de 10% até 20%	R\$610.000,00
4	160	228	Rua Doutor Antônio Roberto Neto, 41 - Butantã	125,00	Declive acima de 20%	R\$270.000,00
5	160	102	Avenida Escola Politécnica, 4581 - Butantã	152,00	Terreno plano	R\$445.000,00
6	101	315	Rua Raul Fonseca, 196 - Ferreira	113,00	Em aclave até 20%	R\$404.255,00
7	101	620	Avenida Marechal Fiuza de Castro, 770 - Butantã	150,00	Declive acima de 20%	R\$275.000,00
8	082	519	Rua Armando Shibata, 161 – Jardim Rizzo	165,00	Em aclave acima de 20%	R\$550.000,00
9	101	058	Av. Corifeu de Azevedo Marques, 3505 – Vila Lageado	127,00	Em aclave até 20%	R\$550.000,00
10	101	032	Rua Bartolomeo Veneto, 316 – Vila Tiradentes	125,00	Declive de 5% até 10%	R\$270.000,00
11	082	458	Rua Ireda de Mattos Alonso, 126 - Jaguaré	161,00	Declive de 10% até 20%	R\$370.000,00

Tabela 1: Listagem inicial de elementos da pesquisa de preços de mercado

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.2 TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

O teste de semelhança dos atributos identifica os elementos que não possuam coerência com o imóvel avaliando e demais elementos da pesquisa, restringindo-se a pesquisa dentro do intervalo entre a metade e o dobro do imóvel avaliando, conforme especifica a norma técnica, sendo aplicável aos fatores localização e área.

Na Localização será verificada a discrepância entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores.

Na Área será verificada a discrepância entre as áreas dos elementos em relação à área do imóvel avaliando.

Elemento	Logradouro	Índice fiscal	Coefficiente localização	Atributo semelhante	Área	Coefficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	Rua Ministro Heitor Bastos Tigre, 378	924,00			118,00		
1	Rua Doutor Mário de Moura e	950,00	1,0281	SIM	172,0	1,4576	SIM
2	Rua Valdo Paloliello Júnior, 188 – Vila	794,00	0,8593	SIM	160,0	1,3559	SIM
3	Rua Abraham Bertie Levi, 156 – Vila	979,00	1,0595	SIM	150,0	1,2712	SIM
4	Rua Doutor Antônio Roberto Neto, 41 -	662,00	0,7165	SIM	125,0	1,0593	SIM
5	Avenida Escola Politécnica, 4581 -	544,00	0,5887	SIM	152,0	1,2881	SIM
6	Rua Raul Fonseca, 196 - Ferreira	810,00	0,8766	SIM	113,0	0,9576	SIM
7	Avenida Marechal Fiuza de Castro, 770 -	622,00	0,6732	SIM	150,0	1,2712	SIM
8	Rua Armando Shibata, 161 – Jardim	1.056,00	1,1429	SIM	165,0	1,3983	SIM
9	Av. Corifeu de Azevedo Marques, 3505	1.059,00	1,1461	SIM	127,0	1,0763	SIM
10	Rua Bartolomeo Veneto, 316 – Vila	640,00	0,6926	SIM	125,0	1,0593	SIM
11	Rua Irede de Mattos Alonso, 126 -	784,00	0,8485	SIM	161,0	1,3644	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos

Conclusão: Os Elementos da amostra possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

5.3.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

5.3.2 Fator área

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, deve ser calculado pela seguinte equação:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for inferior a 30 \%}$$

ou

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do elemento avaliando})} \quad \text{Quando a diferença for superior a 30 \%}$$

5.3.3 Fator localização

O Fator Localização é obtido em função da localização dos imóveis. Este será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Os valores dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores para os Elementos serão comparados um a um à razão do valor do índice fiscal do imóvel avaliando.

5.3.4 Fator Topografia

O Fator Topografia considera as diferenças das condições topográficas dos elementos da amostra como aclave e declive, em elevação ou em depressão, podendo ser valorizantes ou desvalorizantes, conforme tabela a seguir:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Tabela 3: Fator Topografia

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.4 HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde é feita a Homogeneização dos elementos aplicando-se todos os fatores em todos os elementos, para que seja possível proceder com o Saneamento.

Elemento	Área	Valor unitário		Fator oferta			Fator área			Fator localização				Fator Topografia				Unitário final homogeneizado V ₀ R\$/m²	
		Valor anunciado	Valor unitário	F _r	Varição R\$/m²	V ₀ 1 R\$/m²	F _a	Varição R\$/m²	V ₀ 2 R\$/m²	IF	F _l	Varição R\$/m²	V ₀ 3 R\$/m²	Topografia	F _t	Varição R\$/m²	V ₀ 5 R\$/m²		
1	172,0	490.000,00	2.848,84	0,90	-284,88	2.563,95	1,048	123,65	2.687,61	950,00	0,97	-70,17	2.493,78	1,11	0,94	-152,10	2.411,85	2.465,34	
2	160,0	290.000,00	1.812,50	0,90	-181,25	1.631,25	1,079	129,02	1.760,27	794,00	1,16	267,08	1.898,33	1,11	0,94	-96,77	1.534,48	1.930,59	
3	150,0	610.000,00	4.066,67	0,90	-406,67	3.660,00	1,062	226,27	3.886,27	979,00	0,94	-205,62	3.454,38	1,25	1,06	217,12	3.877,12	3.897,77	
4	125,0	270.000,00	2.160,00	0,90	-216,00	1.944,00	1,015	28,21	1.972,21	662,00	1,40	769,38	2.713,38	1,43	1,21	411,86	2.355,86	3.153,45	
5	152,0	445.000,00	2.927,63	0,90	-292,76	2.634,87	1,065	172,18	2.807,04	544,00	1,70	1.840,53	4.475,40	1,00	0,85	-401,93	2.232,94	4.245,65	
6	113,0	404.255,00	3.577,48	0,90	-357,75	3.219,73	0,989	-34,66	3.185,07	810,00	1,14	453,15	3.672,88	1,11	0,94	-191,00	3.028,73	3.447,21	
7	150,0	275.000,00	1.833,33	0,90	-183,33	1.650,00	1,062	102,01	1.752,01	622,00	1,49	801,13	2.451,13	1,43	1,21	349,58	1.999,58	2.902,71	
8	165,0	550.000,00	3.333,33	0,90	-333,33	3.000,00	1,087	262,28	3.262,28	1.056,00	0,88	-375,00	2.625,00	1,18	1,00	0,00	3.000,00	2.887,28	
9	127,0	550.000,00	4.330,71	0,90	-433,07	3.897,64	1,019	72,28	3.969,92	1.059,00	0,87	-496,87	3.400,77	1,11	0,94	-231,22	3.666,42	3.241,84	
10	125,0	270.000,00	2.160,00	0,90	-216,00	1.944,00	1,015	28,21	1.972,21	640,00	1,44	862,65	2.806,65	1,11	0,94	-115,32	1.828,68	2.719,54	
11	161,0	370.000,00	2.298,14	0,90	-229,81	2.068,32	1,081	167,07	2.235,40	784,00	1,18	369,34	2.437,67	1,25	1,06	122,70	2.191,02	2.727,44	
Média						2.564,89			2.680,94			2.948,12			2.556,97			3.056,26	
Desvio padrão						795,29			814,62			729,01			746,96			648,81	
Coef. Variação						0,31			0,30			0,25			0,29			0,21	

Imóvel avaliando					Limite inferior -30%	2.139,38
Setor	Quadra	I.F.	Área terreno	Topografia	Limite superior +30%	3.973,13
123	032	924,00	118,00	Em active acima de 20%	Média homogeneizada	3.056,26

Tabela 4: Homogeneização dos fatores

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.5 SANEAMENTO

A esta tabela de Homogeneização é aplicado o saneamento, que consiste na supressão dos elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada. Os elementos discrepantes são suprimidos um a um, até que seja alcançado um valor homogeneizado sem que nenhum dos elementos comparativos seja discrepante.

Saneamento	1ª verificação		2ª verificação		3ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	2.465,34	-19,33%	2.465,34	-16,07%	2.465,34	-19,15%
2	1.930,59	-36,83%	1.930,59	-34,27%		
3	3.897,77	27,53%	3.897,77	32,70%	3.897,77	27,83%
4	3.153,45	3,18%	3.153,45	7,36%	3.153,45	3,42%
5	4.245,65	38,92%				
6	3.447,21	12,79%	3.447,21	17,36%	3.447,21	13,05%
7	2.902,71	-5,02%	2.902,71	-1,18%	2.902,71	-4,80%
8	2.887,28	-5,53%	2.887,28	-1,70%	2.887,28	-5,31%
9	3.241,84	6,07%	3.241,84	10,37%	3.241,84	6,32%
10	2.719,54	-11,02%	2.719,54	-7,41%	2.719,54	-10,81%
11	2.727,44	-10,76%	2.727,44	-7,15%	2.727,44	-10,55%
Média	3.056,26		2.937,32		3.049,18	
Desvio padrão	648,81		542,97		436,93	
Coef. Variação	21,23%		18,49%		14,33%	
Limite superior	3.973,13		3.818,51		3.963,93	
Limite inferior	2.139,38		2.056,12		2.134,42	
Elemento discrepante	Elemento 5		Elemento 2		não há	

Tabela 5: Saneamento dos elementos

Os elementos 2 e 5 se mostraram discrepantes na amostra, desta forma sendo suprimidos.

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor unitário de R\$ 3.049,18.

O Valor total do terreno consiste na multiplicação do Valor unitário médio pela área do terreno, que resulta:

$$118 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.049,18 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 359.802,80$$

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.6 CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Inicialmente classificamos cada uma das benfeitorias existentes no terreno de acordo com a Tipologia construtiva, sendo classificada por classe, tipo, padrão, vida referencial, idade real/aparente do imóvel e estado de conservação.

Por se tratar de duas benfeitorias distintas, serão feitas duas avaliações distintas, sendo classificadas de acordo com cada benfeitoria.

Benfeitoria	Casa 1	Casa 2
Classe	Residencial	Residencial
Tipo	Casa	Casa
Padrão	Econômico	Econômico
Intervalo de Índices	Mínimo	Mínimo
P_c	0,919	0,919
Vida referencial	70	70
Valor residual	20%	20%
Idade real/aparente	36	36
Idade em % da I_R	51,43%	51,43%
Estado de conservação	Necessitando de reparos importantes	Edificação sem valor

Com esses dois dados (Idade em % da I_R e Estado de conservação) será feito o cálculo do coeficiente K (coeficiente de Ross/Heideck) através da seguinte fórmula:

$$K = (1 - E_C) \times (1 - (I_E / I_R + (I_E / I_R)^2) / 2), \text{ onde}$$

E_C – Depreciação decorrente do estado de conservação

I_E – Idade da edificação

I_R – Vida referencial da edificação

Benfeitoria	Casa 1	Casa 2
Coeficiente K	0,2894	0,0000

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (F_{oc}) é determinado pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K (1 - R), \text{ onde}$$

R = Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução

K = Coeficiente de Ross-Heideck

Benfeitoria	Casa 1	Casa 2
F_{oc}	0,4315	0,2000

Ambas as benfeitorias se enquadram na classificação Casa Padrão Econômico com Intervalo de Índices – P_c Mínimo.

Para o cálculo do valor unitário de cada benfeitoria, temos V_u determinado pela seguinte expressão:

$$V_u = P_c \times CUB, \text{ onde}$$

P_c = Índice em função do Padrão

CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil), fornecido pelo Sinduscon-SP, que traz os seguintes índices:

Para ambas as benfeitorias, utiliza-se o índice R1-B, que importa o valor de 2.023,21 para maio de 2025.

Como a pesquisa avaliatória se deu em junho de 2025, foi necessário fazer a extrapolação dos índices para o mês corrente em virtude de sua divulgação ocorrer somente no mês seguinte, para que os valores ficassem na mesma base de cálculo.

Benfeitoria	Casa 1	Casa 2
índice	R1-B	R1-B
último índice publicado	mai/25	mai/25
	2.023,21	2.023,21
índice 12º mês anterior	jun/24	jun/24
	1.960,86	1.960,86
variação anual (%aa)	1,031797273	1,031797273
variação mensal (%am)	1,002611922	1,002611922
mês da avaliação	jun/25	jun/25
nº de meses	1	1
Fator de extrapolação	1,002611922	1,002611922
Índice extrapolado (provável)	2.028,494	2.028,494

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Para o cálculo do valor unitário de cada benfeitoria, temos V_u determinado pela seguinte expressão:

$$V_u = P_c \times CUB$$

Benfeitoria	Casa 1	Casa 2
índice	R1-B	R1-B
P_c	0,919	0,919
CUB	2.028,494	2.028,494
V_u	1.864,19	1.864,19

O valor de cada benfeitoria deve ser calculado através da seguinte equação:

$$V_B = V_u \times A \times Foc$$

Benfeitoria	Casa 1	Casa 2
V_u	1.864,19	1.864,19
Área	75,82	81,65
Foc	0,43	0,20
V_B	60.998,80	30.441,42

A soma de todas as benfeitorias importa o valor de **R\$ 91.440,22**.

5.7 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel consiste na soma do valor calculado do terreno, acrescido do valor das benfeitorias, sendo o fator de comercialização igual a 1,0, que resulta:

$$R\$ 359.802,80 + R\$ 91.440,22 = R\$ 451.243,01$$

Arredondamento: **R\$ 450.000,00**

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado dos direitos sobre o do imóvel localizado na Rua Ministro Heitor Bastos Tigre, Bairro Jardim Monte Kemel, Distrito Vila Sônia, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo nº **1008175-22.2022.8.26.0704**, requerido por **ROBSON MACHADO DO NASCIMENTO** contra **ESPÓLIO DE JAIR MACHADO DO NASCIMENTO**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ**, corresponde a:

Valor do imóvel	R\$ 450.000,00
QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS	
Válido para	JUNHO DE 2025

7. ENCERRAMENTO

Ficando à disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Pericial de Avaliação, composto por 13 (treze) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 3 (três) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Documentos
Anexo III	Elementos da amostra

São Paulo, 18 de junho de 2025

<<<<assinatura eletrônica>>>>
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5060787749
afonso.raffaelli@hotmail.com
(11) 99139-6215

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	15 a 22

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 1: Fachada

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 2: Garagem

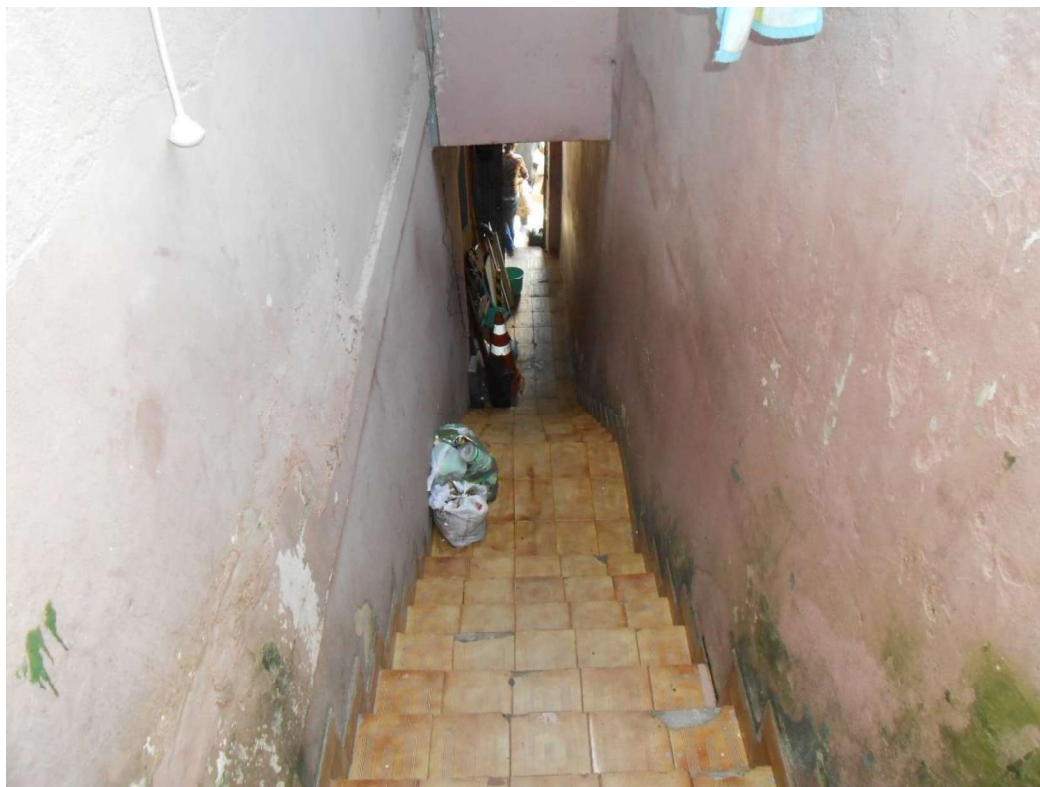


Foto 3: Escada

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 4: Casa 1 – Sala



Foto 5: Casa 1 – Cozinha

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 6: Casa 1 – Sanitário

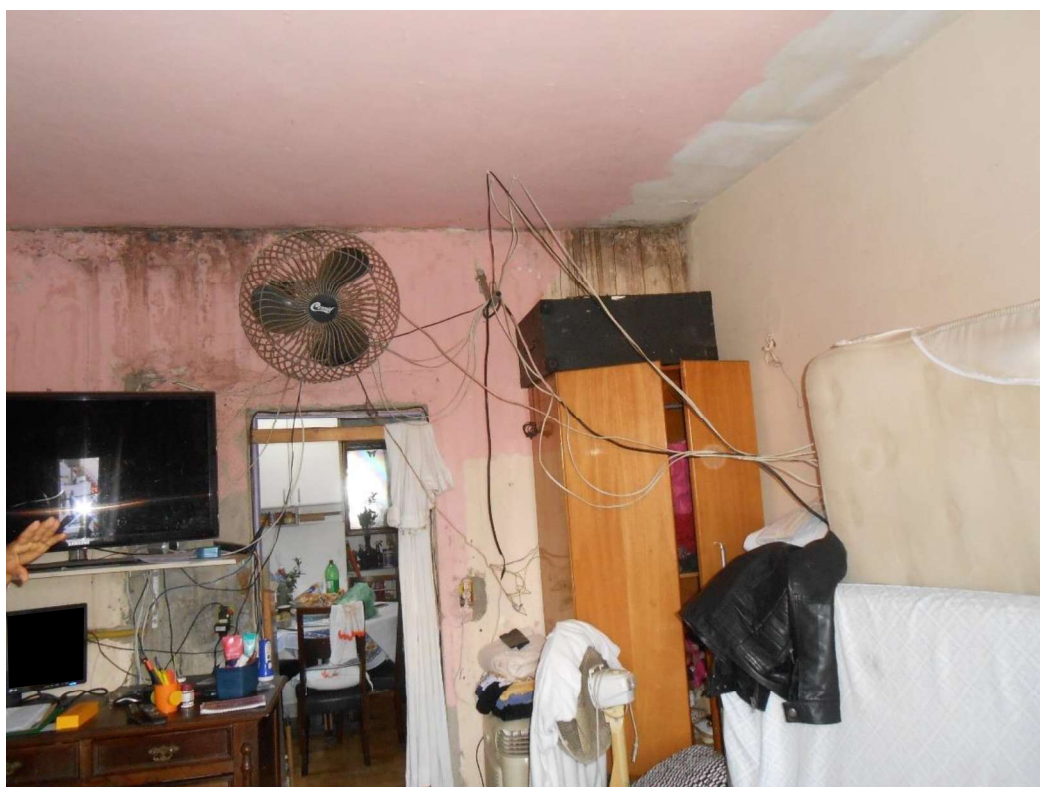


Foto 7: Casa 1 – Dormitório 1

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

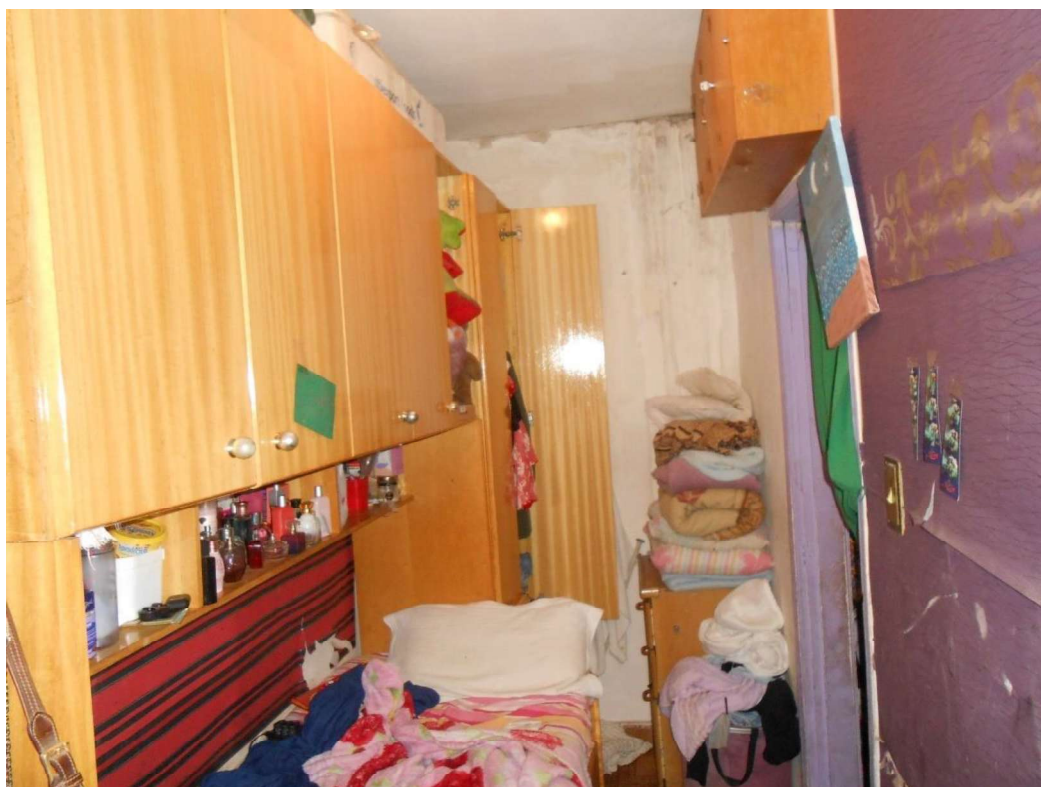


Foto 8: Casa 1 – Dormitório 2

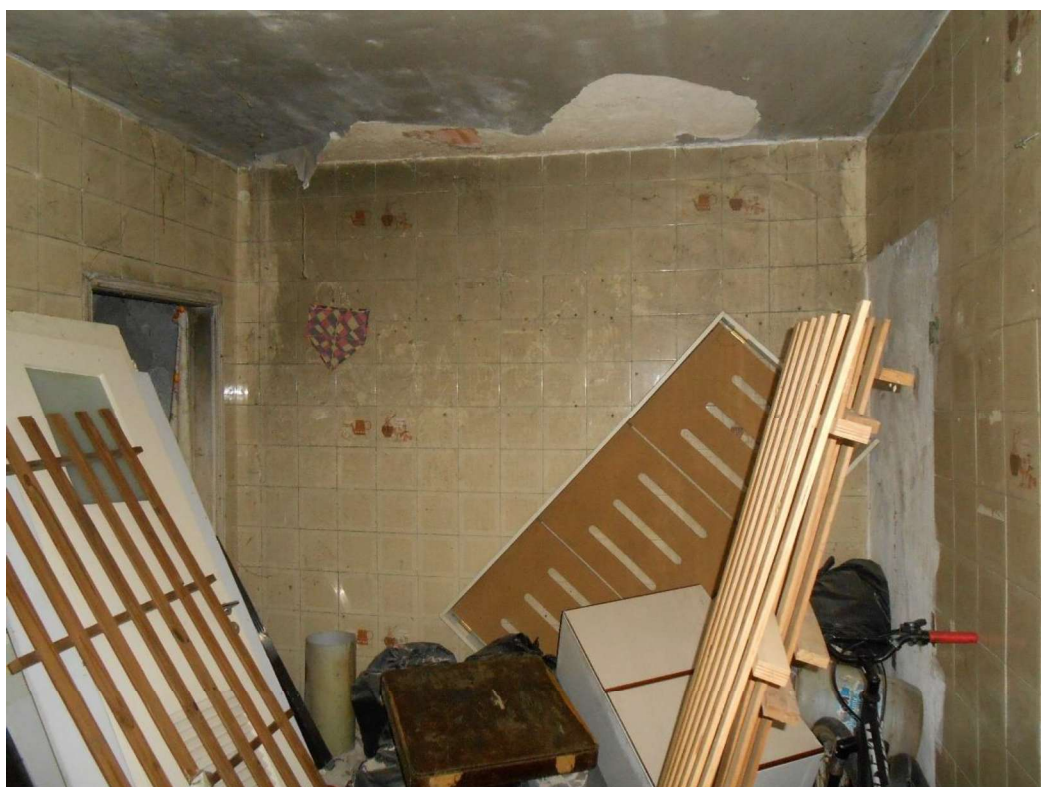


Foto 9: Casa 2 – cômodo que aparenta ser uma Cozinha

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 10: Casa 2 – cômodo que aparenta ser um Sanitário



Foto 11: Casa 2 – cômodo que aparenta ser um Dormitório

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

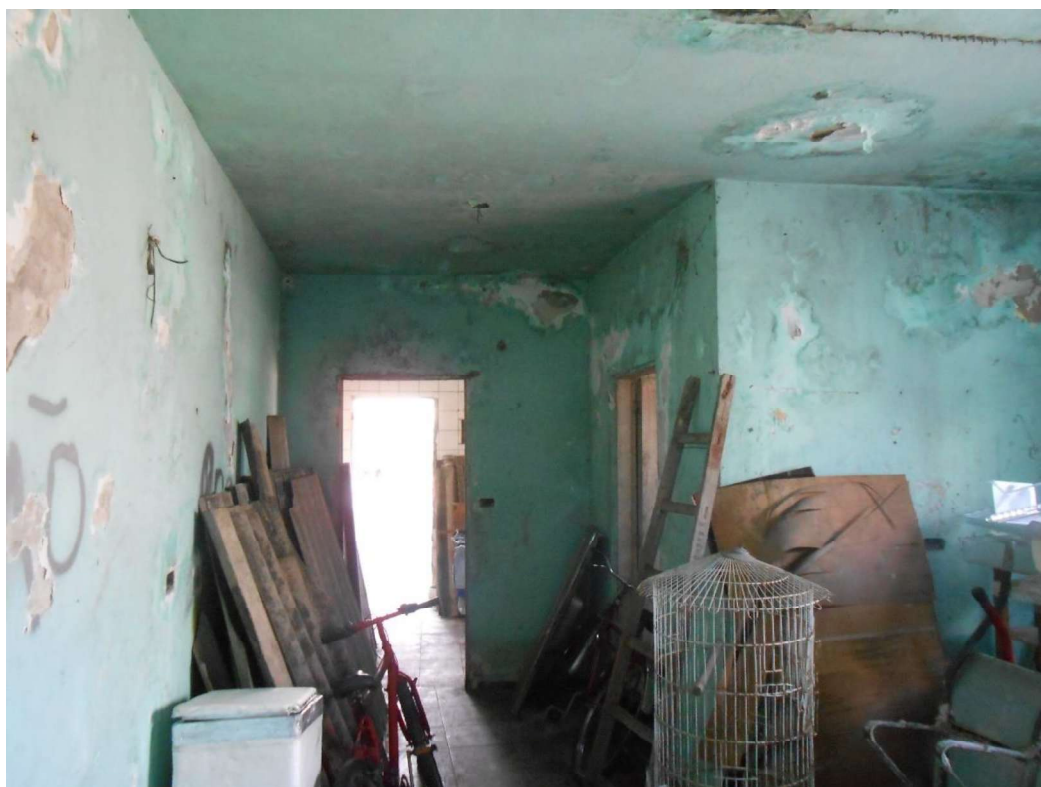


Foto 12: Casa 2 – cômodo que aparenta ser uma Sala



Foto 13: Casa 2 – cômodo que aparenta ser um Sanitário

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

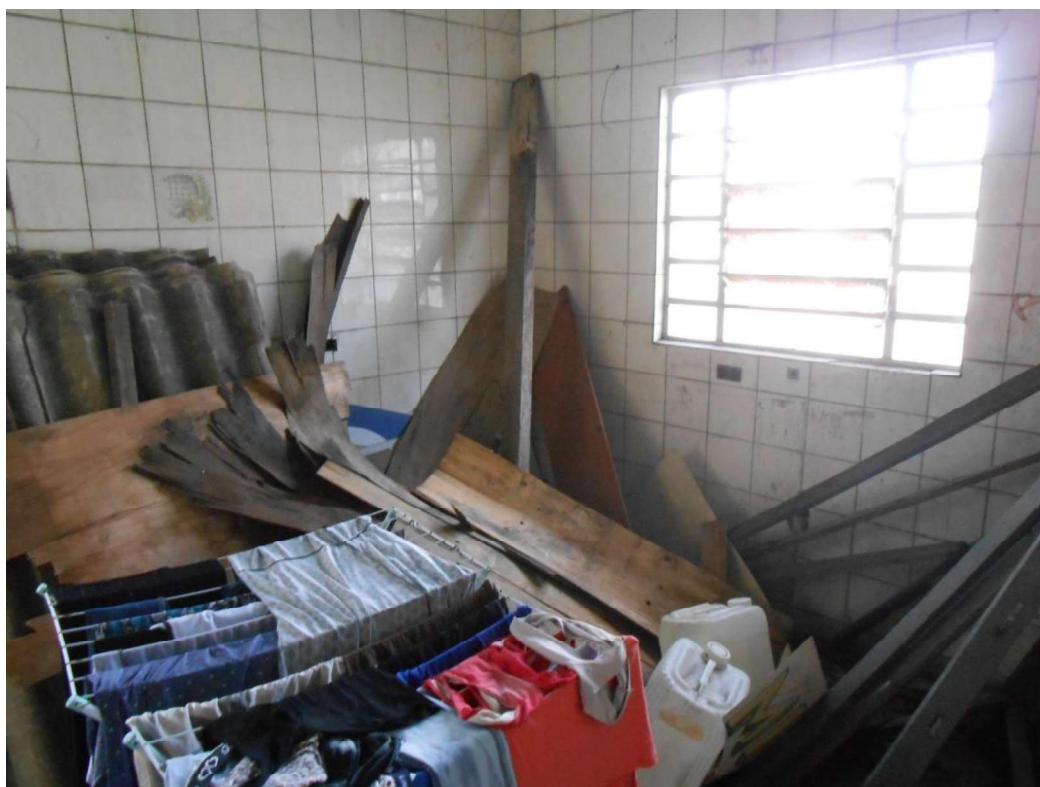


Foto 14: Casa 2 – cômodo que aparenta ser uma Cozinha



Foto 15: Cobertura

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2025	24

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025																
Cadastro do Imóvel: 123.032.0048-1																	
Local do Imóvel: R MINISTRO HEITOR BASTOS TIGRE, 378 - LT 1 QD 17 JD MONT KEMEL CEP 05634-060 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana																	
Endereço para entrega da notificação: R MINISTRO HEITOR BASTOS TIGRE, 378 - LT 1 QD 17 JD MONT KEMEL CEP 05634-060																	
Contribuinte(s): CPF 265.823.708-12 JAIR MACHADO DO NASCIMENTO																	
<table border="0"> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais do terreno:</td> </tr> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>125</td> <td>Testada (m):</td> <td>5,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>125</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Dados cadastrais do terreno:				Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m²):	125		
Dados cadastrais do terreno:																	
Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	5,00														
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000														
Área total (m²):	125																
<table border="0"> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais da construção:</td> </tr> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>125</td> <td>Padrão da construção:</td> <td>1-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>81</td> <td>Uso: resid./coml.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>1989</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Dados cadastrais da construção:				Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	1-C	Área ocupada pela construção (m²):	81	Uso: resid./coml.		Ano da construção corrigido:	1989		
Dados cadastrais da construção:																	
Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	1-C														
Área ocupada pela construção (m²):	81	Uso: resid./coml.															
Ano da construção corrigido:	1989																
Valores de m² (R\$): - de terreno: 1.165,00 - da construção: 2.040,00																	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): - da área incorporada: 145.625,00 - da área não incorporada: 0,00 - da construção: 158.100,00 Base de cálculo do IPTU: 303.725,00																	
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.																	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/09/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/																	

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	26 a 36

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1

Lote/Terreno à Venda, 172 m² por R\$ 490.000

Próximo a Chacara do Jôquei / Assai / Comércio ,/ Escolas , Transporte Coletivo , terreno em Declive com 7,5 metros de frente com 23 metros de profundidade com area total de 172 mtros quadrados. Ideal para Comércio (Salão de Belesa , Atelier , Pet Shop)

A Imobiliária Lares oferece apoio juridico e assessoria no financiamento para a compra do seu imóvel.

Local	Rua Doutor Mário de Moura e Albuquerque, 0 – Jd. Monte Kemel		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
123	236	950,00	

Preço	R\$490.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lares Ass. de Neg. Imob. Rod. Raposo Tavares, 3173 – 7 – Jardim Arpoador Fone: 99384-6300
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/06/25

Área	172 m ²
Topografia	Declive de 5% até 10%



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

Excelente terreno de 160m².

Pontos de referencia do bairro:

- Metro Vila Sônia Professora Elizabeth Terneiro Linha 4 amarela
- Shopping Butantã
- Shopping Jardim Sul
- Estádio do Morumbis (Cícero Pompeu de Toledo)
- Av. Profº Francisco Morato (corredor de ônibus)

Local	Rua Valdo Paloliello Júnior, 188 – Vila Sônia	
Setor	Quadra	Índice fiscal
123	060	794,00



Preço	R\$290.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Prado & Azevedo Neg. Imob. Rua Doutor Sílvio Dante Bertacchi, 38 – Vila Sônia Fone: 99274-7417
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/06/25

Área	160 m²
Topografia	Em aclave até 20%

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3

Lote/Terreno à Venda, 150 m² por R\$ 610.000

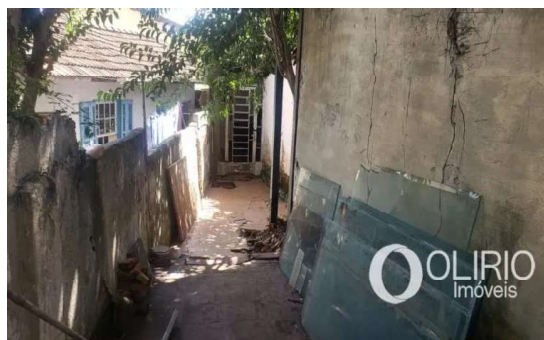
Excelente oportunidade para construtores, investidores ou para quem deseja construir o imóvel dos sonhos em uma das regiões que mais crescem na zona sul de São Paulo!

Com 150m² de área total, este terreno está localizado a poucos minutos da Estação Vila Sônia do Metrô, oferecendo fácil acesso ao transporte público, além de estar cercado por comércios, escolas, supermercados e toda a infraestrutura que você

Local	Rua Abraham Bertie Levi, 156 – Vila Sônia	
Setor	Quadra	Índice fiscal
101	348	979,00

Preço	R\$610.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Olírio Imóveis Av. Giovanni Gronchi, 6195 – Sala 1916 – Vila Andrade Fone: 2574-1320 / 99219-0080
Origem	www.vivareal.com.br
Data da oferta	09/06/25

Área	150 m ²
Topografia	Declive de 10% até 20%



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4

Terreno a venda no Butantã!!

Ótima localização, próximo ao Hospital e Maternidade Jardim Sarah ponto de ônibus e diversas linhas. Variedades de comércio aos arredores, tais como: Mercadinhos, padarias, farmácias, Shopping Raposo, hipermercados Extra e Carrefour, Leroy Merlin, loja de artigos esportivos Decathlon etc. Fácil acesso à USP - Cidade Universitária, estação Butantã do metrô e principais avenidas, rodovias, marginais e rodoanel.

Local	Rua Doutor Antônio Roberto Neto, 41 - Butantã	
Setor	Quadra	Índice fiscal
160	228	662,00

Preço	R\$270.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Gregório Imóveis Butantã Rua Pantaleão Brás, 260 – Jd. Ester Fone: 3782-4933 / 94157-4145
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	09/06/25

Área	125 m ²
Topografia	Declive acima de 20%



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5

Terreno com 152 m².

Nas confluências da , Av. Escola politécnica ,junto com a Rodovia Raposo Tavares, Corifeu de Azevedo Marques. Av. Vital Brasil, Av. Dos Autonomista é Av. Jaguaré, oferecemos o devido terreno para Venda!

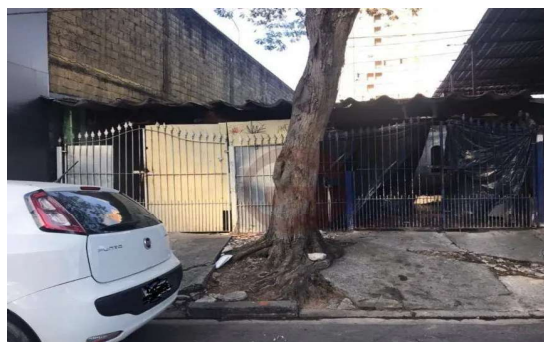
Imóvel dispõem em sua área útil 152m²

Imóvel fica próximo ao portão 03 da USP. A! 15 minutos Rodoanel Mario Covas, fácil acesso para Av. Vital Brasil, Antônio Eiras Garcia, Av. Dos Autonomistas,

Local	Avenida Escola Politécnica, 4581 - Butantã	
Setor	Quadra	Índice fiscal
160	102	544,00

Preço	R\$445.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Gregório Imóveis Butantã Rua Pantaleão Brás, 260 – Jd. Ester Fone: 3782-4933 / 94157-4145
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	11/06/25

Área	152 m²
Topografia	Terreno plano



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6

Terreno à venda, 112 m² por R\$ 404.255,00 - Ferreira - São Paulo/SP
o terreno dispõe de:

112,50m² de área

Diferenciais: Terreno com casa simples, a casa é muito antiga, ideal para demolição. Espaço de terreno ótimo para construção de sobrado, ou casas para aluguel.

Excelente localização.

Local	Rua Raul Fonseca, 196 - Ferreira		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
101	315	810,00	

Preço	R\$404.255,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	BEG Imóveis Rua Sapucaia, 1147 – Alto da Mooca Fone: 2592-9010 / 2592-9030
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	11/06/25

Área	113 m ²
Topografia	Em aclive até 20%



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7

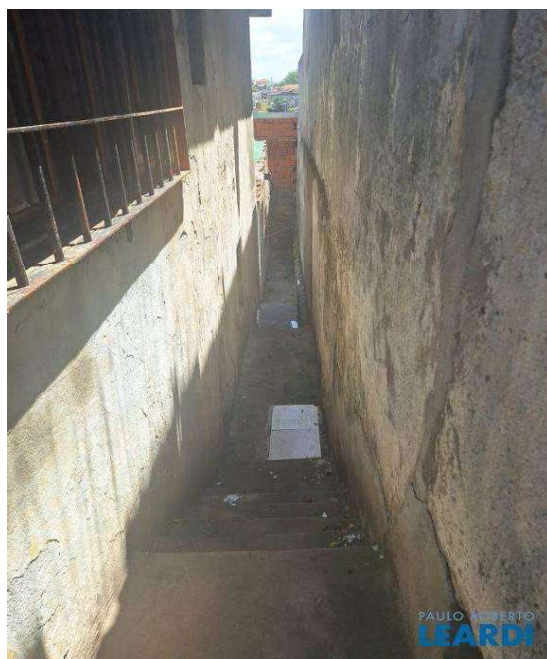
Terreno à venda - em Butantã

Terreno a venda com casas antiga. Para vc construir sua casa, seu comercio, proximo ao Assai Raposo Tavares, Eiras Garcia, facil acesso a marginal Pinheiros, divisa com Jardim Bonfiglioli. Agende uma visita. Aceita apartamento como parte de pagamento 1406

Local	Avenida Marechal Fiuza de Castro, 770 - Butantã		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
101	620	622,00	

Preço	R\$275.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Leardi Butantã 217 Rua Martim Rodrigues, 60 – Butantã Fone: 2372-9551
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	11/06/25

Área	150 m ²
Topografia	Declive acima de 20%



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8

Terreno em BUTANTÃ - São Paulo

Terreno declive com 3 casas para aluguel no Jardim Rizzo, para construção de kits para estudantes USP, a 100 mts do portão de passagem de pedestres. Terreno com 165 m² com frente para 2 ruas. -

Local	Rua Armando Shibata, 161 – Jardim Rizzo		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
082	519	1.056,00	

Preço	R\$550.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lopes MBI 3 Avenida Itacira, 2962 Sala 1407 – Planalto Paulista Fone: 4210-2060
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	11/06/25

Área	165 m²
Topografia	Em aclave acima de 20%



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

9

Terreno à venda, 130m², Vila Lageado

Terreno com construção antiga, possui 2 dormitórios, sala, cozinha e 1 vaga.

Localização muito boa, com fácil acesso ao Butantã shopping, parque Vila Lobos e Raposo Tavares.

Local	Av. Corifeu de Azevedo Marques, 3505 – Vila Lageado	
Setor	Quadra	Índice fiscal
101	058	1.059,00

Preço	R\$550.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	SP HOUSE imob e adm Av. José Maria Whitaker, 890 – Planalto Paulista Fone: 5555-0367 / 99130-8295
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	12/06/25

Área	127 m ²
Topografia	Em alicive até 20%



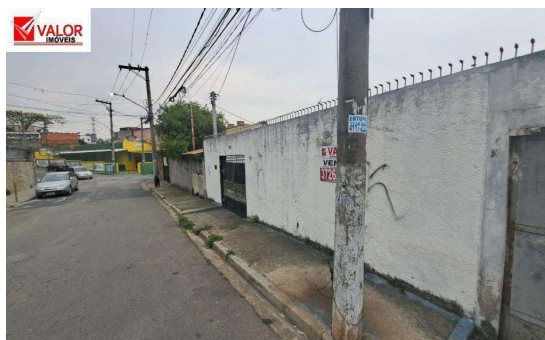
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

10 Terreno, Vila Tiradentes, São Paulo, SP
Terreno para Venda
Jardim Ivana, São Paulo
125,00 m² total, 125,00 m² terreno - 21/03/2025

Local	Rua Bartolomeo Veneto, 316 – Vila Tiradentes		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
101	032	640,00	

Preço	R\$270.000,00
Condição de pagamento	à vista
Fonte	Valor Imóveis Rua Doutor Clovis de Oliveira, 422 – Caxingui Fone: 3726-3533
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	12/06/25

Área	125 m²
Topografia	Declive de 5% até 10%



Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

11

Terreno à venda em Vila Lageado - SP

Ótimo terreno em rua tranquila com 161m² e 2 casas antigas, em um região versátil com muitos comércios !!!Localização privilegiada próximo a Av Corifeu de Azevedo marques e Av. Escola politécnica , Marginal Pinheiros e Marginal Tietê.A 10 min. da USP, 14 minutos do Parque Villa-Lobos

Local	Rua Irede de Mattos Alonso, 126 - Jaguaré		
Setor	Quadra	Índice fiscal	
082	458	784,00	

Preço	R\$370.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lopes MBI Rua dos Três Irmãos, 201 – Cj.112 – Jardim Guedala Fone: 4210-2060
Origem	www.imovelweb.com.br
Data da oferta	13/06/25

Área	161 m²
Topografia	Declive de 10% até 20%

