

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL XI - PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Autos : 1012682-78.2016.8.26.0011

Ação..... : Execução de Título Extrajudicial

Requerente..... : Banco do Brasil S.A.

**Requeridos..... : LFCC Participações e Serviços Ltda. – Eireli, Luís
Felipe Cunha Campos e Ana Beatriz Sartori
Cunha Campos**

Jonas Mattos, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA 060.160.208-0, Perito Judicial nomeado nos autos epigrafados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após analisar os documentos acostados aos autos, vistoriar o imóvel objeto da lide e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÍNDICE

I. HISTÓRICO DA AÇÃO	04
II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	14
III. VISTORIA.....	15
III.1. LOCALIZAÇÃO	17
III.2. CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL.....	19
III.3. DESCRIÇÃO	20
III.3.1. DO LOCAL.....	20
III.3.2. ZONEAMENTO	20
III.3.3. DO IMÓVEL PENHORADO	22
III.3.3.1. DO TERRENO.....	23
III.3.3.2. DA CONSTRUÇÃO.....	24
III.3.3.3. DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL PENHORADO	26
IV. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	26
V. METODOLOGIA.....	69
V.1. METODOLOGIA P/ CÁLCULO DO VALOR DE VENDA.....	69
V.1.1. MÉTODO EVOLUTIVO.....	69
V.2. JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DOS MÉTODOS ADOTADOS..	70
V.3. CONDIÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO	70
V.3.1. TERRENO.....	71



JONAS MATTOS
engenheiro civil

V.3.1.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	75
V.3.1.2. PESQUISA DE VALORES	76
V.3.1.3. ELEMENTOS DA PESQUISA DE VALORES	82
V.3.2. CONSTRUÇÃO	142
V.3.3. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	148
V.4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	148
VI. AVALIAÇÃO	149
VI.1. VALOR DO TERRENO (VT).....	149
VI.2. VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC)	149
VI.3. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA (VIV)	150
VI.4. – VALOR CABENTE DO IMÓVEL (VCI).....	151
VII. QUESITOS.....	153
VII.1. QUESITOS DA REQUERENTE.....	153
VII.2. QUESITOS DOS REQUERIDOS.....	153
VIII. ENCERRAMENTO	153
ANEXO.....	154/158



I. – HISTÓRICO DA AÇÃO

O Requerente **Banco do Brasil S.A.** ajuizou, em 27 de outubro de 2.016, por intermédio de seus patronos, a ação de **Execução de Título Extrajudicial** em face dos Requeridos **LFCC Participações e Serviços Ltda. - Eireli; Luís Felipe Cunha Campos e Ana Beatriz Sartori Cunha Campos**, no intuito de promover o pagamento do débito no valor de R\$271.459,68 (duzentos e setenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos), atualizado até 31/10/2.016, conforme exposto às fls. 01/07 dos autos. O processo foi autuado sob nº **1012682-78.2016.8.26.0011** e tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - XI da Comarca de São Paulo/SP.

O imóvel objeto da lide, conforme fls. 466/469 dos autos, está descrito na Matrícula nº 109.851 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (10º O.R.I.S.P.), como consta da reprodução do referido documento, a saber:

fabiano_c 566555 09/08/2023 08:53:17 1 CNM 111138.2.0109851-95

fls. 466



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
109851	1

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo, 1º de abril de 2005

Imóvel: UM TERRENO à Rua IRMÃO GONÇALO, lotes 1, 2 e 3 da quadra 6, Jardim Madalena, no 39º subdistrito, Vila Madalena, medindo 36m de frente, igual largura nos fundos, por 24m da frente aos fundos de um lado, 25m do outro lado, com a área de 898m², confrontando de um lado com o espaço livre na confluência da Rua Seis, do outro lado com o lote 4 e nos fundos parte com Alda de Arruda Sampaio e parte com o lote 16.

Contribuinte: 081.325.0021-0.

Proprietários e respectivas proporções: 50% de HELOISA HELENA LONGUINI SARTORI (RG 3.929.950 e CPF 147.822.538-69), viúva, do lar; 12,5% de PAULO GILDO SARTORI (RG 17.032.343-2 e CPF 126.900.448-46), solteiro, maior, do comércio; 12,5% de ANA ELISA SARTORI (RG 19.426.691 e CPF 166.378.428-00), solteira, maior, estudante, 12,5% de ANA BEATRIZ SARTORI (RG 19.426.692 e CPF 177.905.278-27), solteira, maior, estudante e 12,5% de JOSÉ GUILHERME SARTORI (RG 19.426.694 e CPF 125.979.698-19), solteiro, maior, estudante, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Irmão Gonçalo nº 31.

Registros anteriores: R.4/53.427, R.4/53.428 e R.4/53.429 de 11 de maio de 2004 desta Serventia (fusão).



emitida pelo SREI

Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 109.851 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, à fl. 466 dos autos.



JONAS MATTOS
engenheiro civil

O MM. Juízo no Despacho datado de 25 de abril de 2.024, à fl. 470 dos autos, determina a lavratura do **Termo de Penhora e Depósito**, da parte cabente à executada **Ana Beatriz Sartori**, sobre **12,50% (doze e meio por cento)** do imóvel descrito na Matrícula nº 109.851 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, como consta da reprodução do referido documento, a saber:

fls. 470		
	<p>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI - PINHEIROS 2ª VARA CÍVEL RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO – SP – CEP 05435-040 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min</p>	
DESPACHO		
Processo nº:	1012682-78.2016.8.26.0011 - Execução de Título Extrajudicial	
Exequente:	Banco do Brasil S.a	
Executado:	Lfcc Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros	
<p>Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renata Soubhie Nogueira Borio</p> <p>Vistos.</p> <p>1) Fls.52 : lavre-se termo de penhora da parte cabente à executada Ana Beatriz Sartório (12,5%) do imóvel matrícula 109.851 do 10º CRI, fazendo constar a executada, co-proprietária do bem imóvel, como depositária, conforme autoriza o artigo 659, § 5º, do CPC.</p> <p>2) Uma vez lavrado o termo de penhora, intimem-se a devedora, pela imprensa, tanto do ato de constrição judicial e de suas condições de depositária como do prazo de quinze dias para impugnação (artigo 475-J, § 1º, do CPC).</p> <p>3) Providencie o exequente o recolhimento das custas postais e a indicação dos endereços dos co-próprietários do imóvel, para que sejam cientificados da penhora.</p> <p>4) Forneça o advogado da exequente se e-mail, bem como o recolhimento das custas no valor de R\$31,35 (FEDTJ), para que, quando for solicitada a averbação da penhora via Arisp, o mesmo receba boleto de pagamento da prenotação solicitada.</p> <p>Int.</p> <p style="text-align: center;">São Paulo, 25 de abril de 2024.</p>		

Cópia do Despacho Judicial, de 25/04/2.024, à fl. 470 dos autos.



JONAS MATTOS
engenheiro civil

fls. 475



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3363-3000
3815-0497, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min



TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1012682-78.2016.8.26.0011**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil S.a**
 Executado: **Lfc Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros**

Em São Paulo, aos 29 de abril de 2024, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional XI - Pinheiros, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA da parte cabente à executada Ana Beatriz Sartório (12,5%) do imóvel de **matrícula 109.851 do 10º CRI**, abaixo descrito, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Ana Beatriz Sartori Cunha Campos, CPF nº 177.905.278-27, RG nº 194266928. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
109851	1

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo, 1º de abril de 2005

Imóvel: UM TERRENO à Rua IRMÃO GONÇALO, lotes 1, 2 e 3 da quadra 6, Jardim Madalena, no 3º subdistrito, Vila Madalena, medindo 36m de frente, igual largura nos fundos, por 24m da frente aos fundos de um lado, 25m do outro lado, com a área de 898m², confrontando de um lado com o espaço livre na confluência da Rua Seis, do outro lado com o lote 4 e nos fundos parte com Alca de Arruda Sampaio e parte com o lote 16.
Contribuinte: 081.325.0021-0.

Cópia do Termo de Penhora e Depósito, à fl. 475 dos autos.

Av.11 - PENHORA
 Em 26 de julho de 2024 - (prenotação nº 623.854 de 15/07/2024)
 Selo Digital: 11113833111B710062385424N
 Conforme certidão judicial expedida em 15 de julho de 2024, pela 2ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução

continua na ficha 03

Cópia parcial da Av-11/109.851 de 26/07/2.024 - PENHORA da Matrícula nº 109.851 - 10º O.R.I.S.P.



civil (Número de Ordem 1012682-78.2016.8.26.0011) movida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ nº 00.000.000/4499-70, contra **LFCC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ nº 07.215.562/0001-00; **LUIS FELIPE CUNHA CAMPOS**, CPF nº 176.646.388-60; e **ANA BEATRIZ SARTORI**, CPF nº 177.905.278-27, **a parte ideal correspondente a 12,5%** do imóvel **foi penhorada** para garantia da dívida no valor de R\$647.477,53, figurando como fiel depositária a proprietária e executada Ana Beatriz Sartori.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

Cópia parcial da Av-11/109.851 de 26/07/2.024 - PENHORA da Matrícula nº 109.851 - 10º O.R.I.S.P.

fls. 484

 **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO – SP – CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min



DESPACHO

Processo nº: 1012682-78.2016.8.26.0011 - Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Banco do Brasil S.a
Executado: Lfcc Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Soubhie Nogueira Borio**

Vistos.

Fl. 482: Ciente.

Fl. 483: Para cientificação dos co-proprietários da penhora da parte cabente à coexecutada Ana Beatriz Sartório (12,5%) do imóvel de matrícula de nº 109.851 do 10º CRI, indique o exequente os respectivos endereços, no prazo legal.

Ainda, no mesmo prazo, forneça o exequente seu e-mail, bem como proceda ao recolhimento das custas no valor de R\$ 35,36 (guia FEDTJ, código 434-1) para que, quando for solicitada a averbação da penhora via Arisp, o mesmo receba boleto de pagamento da prenotação solicitada.

Int.

São Paulo, 03 de junho de 2024.

Cópia do Despacho Judicial, de 03/06/2.024, à fl. 484 dos autos.

O Douto Juízo, em Despacho datado de 21 de fevereiro de 2.025 e encartado à fl. 604 dos autos, determina que o imóvel deverá ser avaliado por perito e para tanto, nomeia o signatário deste laudo de avaliação para o mister entelado.



fls. 604



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min



DESPACHO

Processo Digital nº: 1012682-78.2016.8.26.0011
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: Banco do Brasil S.a
Executado: Lfcc Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Soubhie Nogueira Borio**

Vistos.

Fl. 603: defiro solicitação do exequente para a avaliação do imóvel de matrícula nº 109.851, do 10º CRI de São Paulo, por perito judicial.

Para realizar a avaliação do referido imóvel, que exige conhecimentos técnicos especiais, *nomeio o Sr. Jonas Mattos*, que deverá ser intimado para que apresente a estimativa de seus honorários no prazo de 5 dias.

Int.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2025.

Cópia da Decisão Judicial, de 21/02/2.025, à fl. 604 dos autos.

Este signatário após ser comunicado pelo MM. Juízo via correio eletrônico datado de 11/04/2.025, para o início dos trabalhos periciais, conforme fl. 630 dos autos, em atenção à determinação judicial de fl. 604, requereu ao Douto Juízo a comunicação das Partes Litigantes, para a realização da vistoria do bem imóvel objeto da lide, no local sito à Rua Irmão Gonçalo nº 31, com a área construída de 810,00m², Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080, no dia **14/05/2.025 às 11:00h**, conforme petição deste perito às fl. 632 dos autos.



JONAS MATTOS
engenheiro civil

fls. 630



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO-SP- CEP: 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12H30MIN ÀS 19H00MIN.



CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1012682-78.2016.8.26.0011**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **Banco do Brasil S.a**
Executado: **Lfcc Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros**


CERTIDÃO

Certifico e dou fé que intimei o perito por e-mail, conforme comprovante que segue. Nada Mais. São Paulo, 11 de abril de 2025. Eu, ____, Marcos Guimarães Zveibil, Escrevente Técnico Judiciário.


Reprodução da Decisão Judicial de 11/04/2.025, fl. 630 dos autos.

Após a designação do dia **14/05/2.025, às 11:00 h** para a realização da vistoria, peticionada por este signatário às fls. 632 dos autos, o MM. Juízo dá ciência as partes por Ato Ordinário, visando o cumprimento da prova pericial, cujo Ato datado de 20 de abril de 2.025 encontra-se encartado na fl. 633 dos autos, como segue:

fls. 633



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min



ATO ORDINATÓRIO


Processo Digital nº: **1012682-78.2016.8.26.0011**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **Banco do Brasil S.a**
Executado: **Lfcc Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):
Nota de cartório: ciência do agendamento pelo perito da vistoria para o dia 14 de maio de 2025 as 11 horas.

Nada Mais. São Paulo, 20 de abril de 2025. Eu, ____, PATRÍCIA SAMMARCO NOGUEIRA, Escrevente Técnico Judiciário.


Certidão - Ato Ordinário datada de 20/04/2.025, fl. 633 dos autos.



JONAS MATTOS
engenheiro civil


Este signatário, devido a impossibilidade de concluir a perícia judicial, cuja visita técnica ao bem imóvel penhorado estava designada para o dia 14 de maio de 2.025, às 11:00h, requereu ao DD. Juízo, às fls. 699/701 dos autos, o reagendamento da vistoria para o dia 25 de julho de 2.025 às 11:00h, no imóvel residencial localizado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080, bem como a ciência às partes, conforme Ato Ordinário datado de 24 de junho de 2.025, à fl. 702 dos autos, reproduzido a seguir:

fls. 702



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone:
(11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min



ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 1012682-78.2016.8.26.0011
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: Banco do Brasil S.a
Executado: Lfec Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fê que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):
NOTA DE CARTÓRIO: Ciência às partes acerca do reagendamento da vistoria para o dia 25 de Julho de 2025, as 11:00 horas. Nada Mais. São Paulo, 24 de junho de 2025. Eu, _____, JOÃO HENRIQUE NOCERA TAVARES, Escrevente Técnico Judiciário.


Certidão - Ato Ordinário datada de 24/06/2.025, fl. 702 dos autos.

Após as petições ofertadas por PAULO GILDO SARTORI, terceiro interessado, nos autos da presente execução, o MM. Juízo na Decisão datada de 24 de julho de 2.025 e encartada às fls. 781/783 dos autos, determina a “.....**manutenção da data para a realização da vistoria**”




do imóvel situado na Rua Irmão Gonçalo, nº 31, São Paulo/SP.”, de acordo com a reprodução a seguir:

fls. 781



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11 - Vila Madalena
CEP: 05435-040 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3489-3661 - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br



DECISÃO

Processo nº: 1012682-78.2016.8.26.0011
Exequente: Banco do Brasil S.a
Executado: Lfcec Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Andrea Ferraz Musa

Vistos.

Trata-se de petições ofertadas por **PAULO GILDO SARTORI**, terceiro interessado, nos autos da presente execução, na qual alega que o imóvel situado na Rua Irmão Gonçalo, nº 31, São Paulo/SP, objeto de constrição judicial, é bem de família, sendo, portanto, impenhorável.

A fls. 636/643, informa que tomou ciência, em 14/05/2025, do agendamento de vistoria do referido imóvel, e sustenta que este é protegido pela impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/1990, tendo inclusive a matéria sido reconhecida por decisão transitada em julgado no AREsp 1397385/SP, proferida pelo Superior Tribunal de Justiça. Requer, com urgência, a suspensão da vistoria e de quaisquer atos preparatórios à alienação judicial. Declara que promoverá a propositura de embargos de terceiro no prazo de cinco dias.

Na decisão de fls. 672, foi consignado que o pedido de suspensão da vistoria restou prejudicado, por ter sido formulado após a data da diligência, conforme consta a fl. 632. Determinou-se o aguardo da propositura dos embargos de terceiro e o prosseguimento dos trabalhos periciais relativos ao imóvel de matrícula nº 109.851 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

A fls. 699/701, o engenheiro civil JONAS MATTOS, perito judicial nomeado nos autos, informou que a vistoria não foi realizada em 14/05/2025, devido a intercorrência, sendo que o patrono do Sr. Paulo Gildo Sartori entrou em contato para solicitar o reagendamento. Narra que, em 16/05/2025, foi protocolado pedido liminar com o objetivo de impedir a perícia. Relata ainda que não obteve resposta às tentativas de contato feitas em 17/06/2025. Sugere o reagendamento da vistoria para o dia 25/07/2025, às 13h00, no imóvel em questão.

A fls. 705/717, PAULO GILDO SARTORI apresentou nova petição com pedido de tutela antecipada, reiterando que o imóvel é bem de família, conforme o já mencionado acórdão do STJ. Afirma não ser parte nos autos principais, não possuir vínculo obrigacional com o exequente e que não foi regularmente intimado da penhora, circunstância que, a seu ver, gera nulidade dos atos

Processo nº 1012682-78.2016.8.26.0011 - p. 1

Decisão Judicial de 24/07/2025 - página 1, fl. 781 dos autos.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11 - Vila Madalena
CEP: 05435-040 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3489-3661 - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

constitutivos a partir da lavratura do termo de penhora. Ressalta que reside no imóvel com sua mãe idosa, de 80 anos, sendo coproprietário do bem. Fundamenta o pedido no art. 678 do CPC, requerendo a suspensão de todas as medidas constritivas sobre o imóvel. De forma subsidiária, postula a concessão de tutela de urgência com base nos arts. 294, 297 e 300, § 3º, do CPC, afirmando a reversibilidade da medida. Pede, ainda, a imediata suspensão de qualquer diligência de penhora e/ou avaliação do imóvel e reitera o pedido para que futuras intimações sejam feitas exclusivamente em nome do advogado RODRIGO DOS REIS RAJA.

É o relatório.

DECIDO.

Inicialmente, observo que conforme certidão de fls. 702, as partes já estão cientificadas da data do reagendamento da perícia (que ocorrerá no dia 25/07/2025). Intime, com urgência, o Sr. Perito, da manutenção da data para a realização da vistoria do imóvel situado na Rua Irmão Gonçalo, nº 31, São Paulo/SP.

Fica, desde já, autorizada ordem de arrombamento e o uso de força policial caso haja recusa injustificada ao cumprimento da diligência.

Esclareço que, na qualidade de terceiro, o interessado PAULO GILDO SARTORI não detém legitimidade para obstar a realização de diligência regularmente determinada por este Juízo, sendo a avaliação etapa legítima e necessária à instrução processual da execução em curso.

A alegação de impenhorabilidade do bem, com base em decisão proferida no AREsp 1397385/SP, será oportunamente analisada, desde que veiculada nos moldes próprios, ou seja, mediante a propositura de embargos de terceiro, nos termos do art. 674 do Código de Processo Civil. Neste momento, inexistem nos autos qualquer impugnação processualmente adequada que autorize o acolhimento do pleito de suspensão dos atos constritivos. Outrossim, o próprio terceiro informou que apresentaria os embargos de terceiro, o que, todavia, não fez até o momento.

Não obstante, defiro ao terceiro interessado o direito de acompanhar os autos. Anoto, todavia, conforme já decidido, sua atuação nos presentes autos não é apta a impedir o regular prosseguimento da execução, devendo, caso entenda pertinente, ingressar com a ação cabível para resguardar eventual direito (desde que no prazo legal para tanto).

O agravo interno mencionado pelo requerente, embora trate do mesmo bem, refere-se

Processo nº 1012682-78.2016.8.26.0011 - p. 2

Decisão Judicial de 24/07/2025 - página 2, fl. 782 dos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11 - Vila Madalena
CEP: 05435-040 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3489-3661 - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

a ação diversa, com acórdão proferido em maio de 2021 (anotando que as circunstâncias que levaram a tal reconhecimento podem ter sido alteradas no decorrer de 4 anos), sendo, portanto, insuficiente por si só para fundamentar a suspensão dos atos processuais nesta demanda, sobretudo diante da ausência de oposição de embargos de terceiro e considerando-se que a fase atual é de avaliação, sem transferência de posse ou propriedade do bem.

Nesse contexto, não verifico elementos que justifiquem o deferimento da tutela provisória de urgência. Ressalte-se que, até o momento, o terceiro interessado não se valeu da via processual adequada e sua pretensão, portanto, está sendo veiculada de forma inadequada, circunstância esta que igualmente obsta o acolhimento do pedido.

Indefiro, assim, o pedido de tutela de urgência formulado por PAULO GILDO SARTORI, remetendo-o à via processual adequada.

Anoto, por oportuno, que não há imposição legal que obrigue o juiz a enfrentar exaustivamente todos os pontos suscitados pelas partes, bastando que fundamente sua decisão de modo claro e suficiente para o deslinde da controvérsia, conforme entendimento consolidado no art. 489, § 1º, do CPC.

Não cabe, ainda, a interposição de "pedido de reconsideração", instituto inexistente no ordenamento jurídico processual vigente. Eventual inconformismo deve ser veiculado por meio do recurso próprio, no prazo legal.

Alerto, por fim, que a reiteração de embargos de declaração com finalidade exclusivamente protelatória poderá ensejar a imposição de multa, nos termos do art. 1.026, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil.

Dessa forma, considerando todo o exposto, indefiro o pedido de tutela provisória formulado pelo terceiro interessado, determinando o prosseguimento regular do feito e a realização da vistoria do imóvel, com as cautelas já mencionadas.

Int.

São Paulo, 24 de julho de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Processo nº 1012682-78.2016.8.26.0011 - p. 3

Decisão Judicial de 24/07/2025 - página 3, fl. 783 dos autos.

II. – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com o fito de proceder a vistoria do imóvel objeto desta lide, este signatário requereu ao MM. Juízo a comunicação das Partes Litigantes, visando o reagendamento da necessária conferência do imóvel residencial penhorado, qual seja a edificação principal + a piscina, situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, Bairro Jardim das Bandeiras no Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo - CEP 05439-080, confirmada como consta às fls. 781/783 dos autos.

Em ato contínuo foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis residenciais de **padrão superior**, visando coletar elementos comparativos de imóveis semelhantes, para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel penhorado em referência.

O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo subscritor deste laudo e sua equipe técnica. Não há qualquer envolvimento e/ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

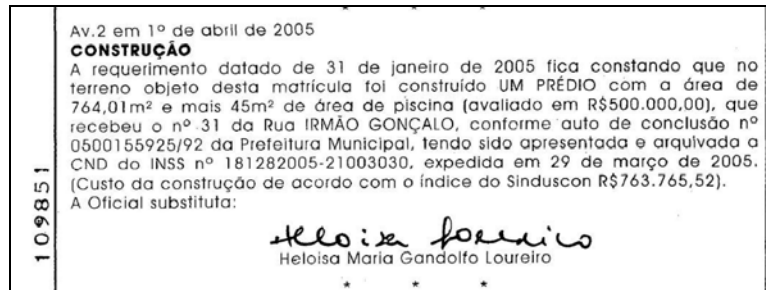
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II, segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo de avaliação provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas análises sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do



imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc...

É de bom alvitre salientar que as benfeitorias existentes, **encontram-se averbadas na Matrícula nº 109.851** do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, encerrando a área construída de 809,01m². As benfeitorias são compostas por uma edificação residencial com 03 pavimentos (subsolo, térreo e superior) e piscina.



Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 109.851 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

A finalidade deste laudo é determinar **o valor de venda do referido imóvel penhorado (terreno + benfeitorias), nas atuais condições de mercado**, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da vistoria realizada por este signatário e sua equipe técnica.

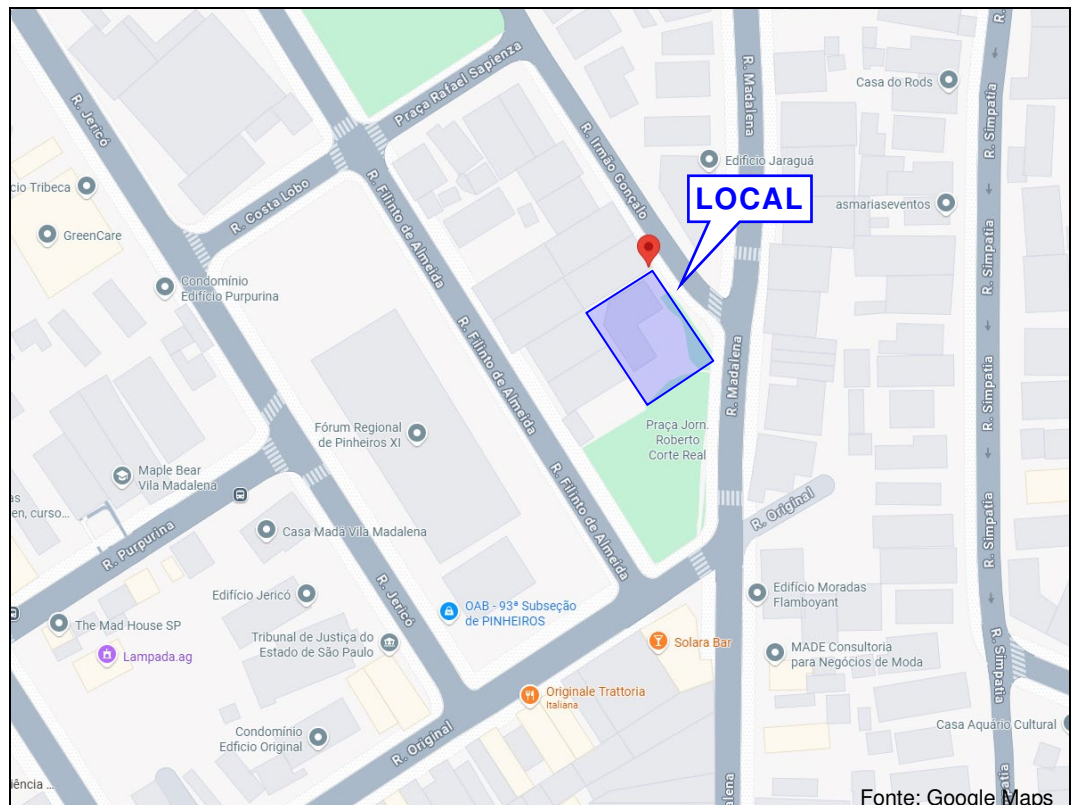
III. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, o signatário e sua equipe técnica **vistoriaram o imóvel objeto da lide**, no dia **25 de julho de 2025**, às **11:00 h**, acompanhados pelo terceiro interessado Senhor Paulo Gildo Sartori, sem a presença dos assistentes técnicos das Partes, que não foram indicados, atendendo assim a determinação do MM Juízo, expedida

III.1. – LOCALIZAÇÃO

O imóvel residencial **vistoriado** está situado à Rua Irmão Gonçalo nº 31, Bairro Jardim das Bandeiras no Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo - CEP 05439-080, na quadra formada pelas seguintes vias públicas: Rua Irmão Gonçalo, Rua Madalena, Praça Jornalista Roberto Corte Real, Rua Original, Rua Filinto de Almeida e Praça Rafael Sapienza, inseridas no reticulado urbano da Cidade de São Paulo.

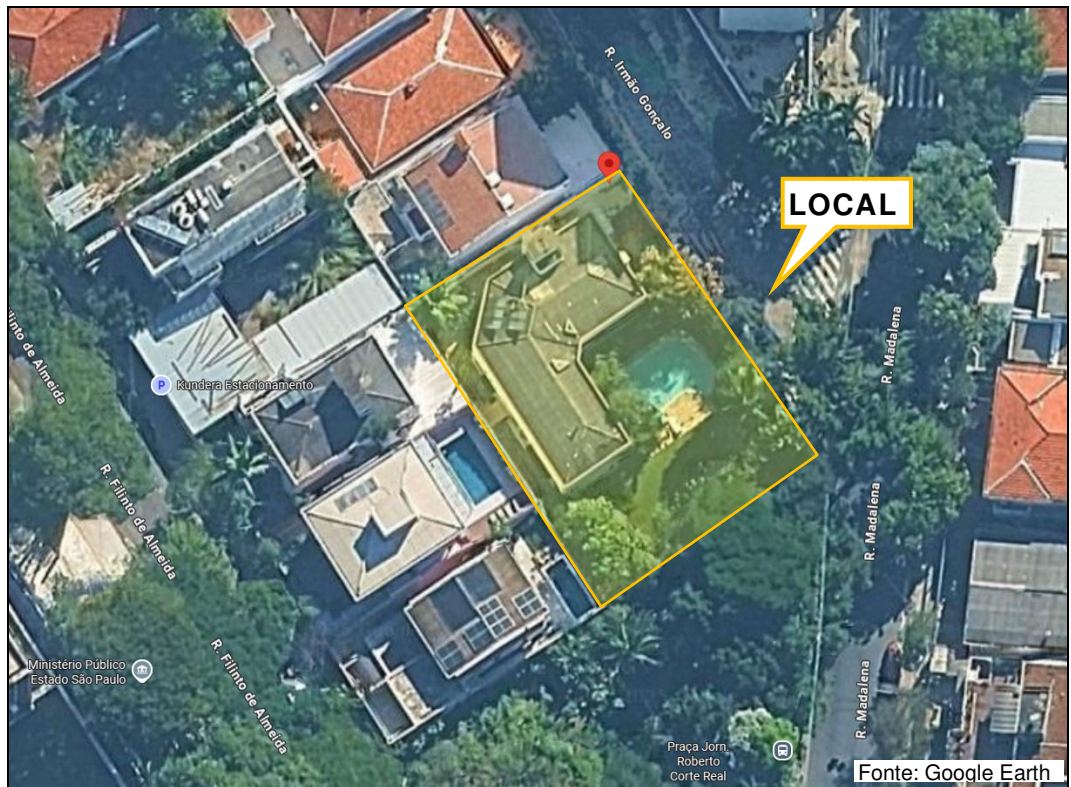
Tudo conforme configurado em recorte do “GOOGLE MAPS”, a seguir:



Mapa de Localização



Vista Aérea 1 do Local



Vista Aérea 2 do Local

III.2. – CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL

O imóvel objeto da lide encontra-se cadastrado perante a **Municipalidade de São Paulo** como a **Contribuinte 081.325.0021-0**, o que vem a corresponder como identificado nos seguintes parâmetros:

SETOR = 081

QUADRA = 325

LOTE = 0021

ÍNDICE LOCAL = 3.352,00 (PGV 2022)

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 081.325.0021-0	
Local do Imóvel: R IRMAO GONCALO, 31 CEP 05439-080 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R IRMAO GONCALO, 31 CEP 05439-080			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	898	Testada (m):	36,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	898		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	810	Padrão da construção:	1-F
Área ocupada pela construção (m²):	310	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1992		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.857,00		
- da construção:	3.558,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	3.463.586,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.902.107,00		
Base de cálculo do IPTU:	5.365.693,00		

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.

Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU 2025



III.3. – DESCRIÇÃO

III.3.1. – DO LOCAL

O bairro Jardim das Bandeiras, Distrito Pinheiros, situado na zona oeste do Município de São Paulo, onde se localiza o imóvel objeto desta ação, apresenta todos os melhoramentos públicos tais como água, luz domiciliar, esgoto, gás encanado, telefonia, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, sendo próximo a importantes logradouros, tais como a Avenida Heitor Penteado, Avenida João Paulo VI e Rua João Moura, dotados de intenso fluxo de veículos. No bairro, já consolidado, encontram-se igrejas, escola EE Carlos Maximiliano Pereira Dos Santos, Praça Rafael Sapienza, supermercados, restaurantes, Estação Vila Madalena do Metrô, etc....

Além de completa estrutura de comércios, é farto o transporte coletivo para a região central do Município. A circunvizinhança é caracterizada na sua maioria, por casas térreas e assobradadas de médio/alto padrão inseridos em zona estritamente residencial, além de edifícios residenciais.

III.3.2. – ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros – PRE-PI, instituído pela Lei nº 18.177/24, complementar ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei nº 16.050 de 31/07/2014; Lei nº 17.975/23 e 18.157/24 Revisão Intermediária, o imóvel está enquadrado na zona de uso: **Zona Exclusivamente Residencial**, assim classificada **ZER-1**, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes:



- Coeficientes de Aproveitamento mínimo = **0,05**; médio = **1,00** e máximo = **1,00** e
- Taxa de Ocupação Máxima para lotes até 500,00 m² = **0,50** e para lotes igual ou superior a 500,00 m² = **0,50**.



Mapa Parcial do Zoneamento do Município de São Paulo



Planta de Uso e Ocupação 2.021 - Uso Predominante do Solo Fiscal

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA

Fonte: Lei Municipal nº 16.402 de 2.016 e Alterações Posteriores.

Quadro 3 - Anexo da Lei nº 16.402/16

III.3.3. – DO IMÓVEL PENHORADO

Inicialmente, faz-se necessário destacar que o imóvel penhorado (terreno + benfeitorias) situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, Bairro Jardim das Bandeiras no Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo - CEP 05439-080, é constituído por 01 (uma) edificação de uso residencial de alto padrão fundeada sobre um terreno plano, com 03 (três) pavimentos (subsolo; térreo e superior), encerrando a área total construída de 810,00m² (oitocentos e dez metros quadrados).



A foto ilustra a fachada do imóvel penhorado, na Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP.

Jonas

III.3.3.1. – DO TERRENO

Conforme descrito na Matrícula nº 109.851 de 01/04/2.005, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o terreno entelado é constituído pelos **Lotes 1, 2 e 3, da quadra 6, Jardim Madalena, no 39º Subdistrito, Vila Madalena, com a área superficial 898,00m² (oitocentos e noventa e oito metros quadrados)**, situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras, em São Paulo/SP - CEP 05439-080, possui formato regular, topografia plana, como segue descrito:

“Matrícula 109.851

Imóvel: *UM TERRENO à Rua Irmão Gonçalo, lotes 1, 2 e 3 da quadra 6, Jardim Madalena, no 39º subdistrito, Vila Madalena, medindo 36m de frente, igual largura nos fundos, por 24m da frente aos fundos de um lado, 25m do outro lado, com a área de 898m², confrontando de um lado com o espaço livre na confluência da Rua Seis, do outro lado com o lote 4 e nos fundos parte com Alda de Arruda Sampaio e parte com o lote 16.*

Contribuinte: 081.325.0021-0.”

Ainda, de acordo com os dados constantes do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU 2025, a área referente ao terreno corresponde a 898,00m² (oitocentos e noventa e oito metros quadrados).



III.3.3.2. – DA CONSTRUÇÃO

O imóvel penhorado é constituído por um sobrado de alto padrão de uso residencial com 03 (três) pavimentos (subsolo, térreo e superior) e piscina, que apresenta a seguinte subdivisão:

- **Subsolo:** Garagem, casa de máquinas (piscina), depósito com banheiro, salas acústicas, sala de repouso, sauna, circulação 1 e 2, adega, 2 banheiros (sauna), sala de ginástica; escada interna em granito e externa em cimentado;

- **Térreo:** Hall de entrada, Sala de estar, de jantar, de lareira, de som, varanda integrada, espaço churrasqueira, lavabo, cozinha, lavanderia, dormitórios/banheiro de serviço;

- **Superior:** sala íntima, 02 dormitórios, 01 banheiro, escritório, 04 dormitórios (04 suítes), circulação 1 e 2, com os seguintes acabamentos: pisos cerâmico, pedra mineira/ardósia, granito, madeira, laminado, cimentado; paredes revestidas argamassa e pintura látex, azulejos, lambris de madeira, placas acústicas, litocerâmicas; forros em laje de concreto revestida com lambris de madeira, placas acústicas, gesso, argamassa e pintura látex; portas em aço, madeira, alumínio anodizado; esquadrias em aço, madeira, alumínio anodizado e aço com vidros lisos; pias e bancadas em granito; aparelhos sanitários, cubas e tanque em louça; instalações elétricas e hidráulicas embutidas e aparentes; aparelhos de iluminação, spots, lustres, luminárias, arandelas; corrimãos



em aço, em madeira e latão; portão de correr em madeira. A fachada do imóvel não possui tratamento arquitetônico. Piscina em concreto revestida com azulejos. Gramado e plantas ornamentais nos jardins. O estado geral de conservação da edificação é considerado como **‘entre regular e reparos simples’ - letra “d”**, conforme o **Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP**, encerrando a **área total construída de 809,01m² (oitocentos e nove metros quadrados e um decímetro quadrado)**, sendo 764,01m² (setecentos e sessenta e quatro metros quadrados e um decímetro quadrado) do sobrado + 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) da piscina, que muito se aproxima com a área construída de **810,00m² (oitocentos e dez metros quadrados)**, de acordo com os dados constantes do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU 2025.

“Matrícula 109.851 - Av.2 em 1º de abril de 2005 - CONSTRUÇÃO

A requerimento datado de 31 de janeiro de 2005 fica constando que no terreno objeto desta matrícula foi construído UM PRÉDIO com a área de 764,01m² e mais 45m² de área de piscina (avaliado em R\$ 500.000,00), que recebeu o nº 31 da Rua IRMÃO GONÇALO, conforme auto de conclusão nº 0500155925/92 da Prefeitura Municipal, tendo sido apresentada e arquivada a CND do INSS nº 18282005-21003030, expedida em 29 de março de 1005. (Custo da construção de acordo com o índice do Sinduscon R\$ 763.765,52).”



III.3.3.3. – DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL PENHORADO

A área total construída de **809,01m² (oitocentos e nove metros quadrados e um decímetro quadrado)**, sendo **764,01m² (setecentos e sessenta e quatro metros quadrados e um decímetro quadrado)** do sobrado + **45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados)** da piscina, registrada na Matrícula nº 109.851 do 10º O.R.I.S.P., muito se aproxima da área construída estimada pela Prefeitura do Município de São Paulo que perfaz **810,00m² (oitocentos e dez metros quadrados)**, conforme consta no espelho do Extrato - IPTU 2025 e Contribuinte sob o nº 081.325.0021-0, reproduzida no Item III.2. - CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL, deste trabalho e está subdividida da seguinte forma:

ÁREAS	MATRÍCULA	IPTU
Construção	809,01m ²	810,00m ²
Terreno	898,00m ²	898,00m ²

IV. – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Neste item, apresentamos a reportagem fotográfica composta de **84 (oitenta e quatro) fotogramas**, por ocasião da vistoria ao imóvel objeto da lide, situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080, como segue reproduzida:





A foto ilustra a Rua Irmão Gonçalo, no sentido da Rua Madalena, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a Rua Irmão Gonçalo, no sentido da Praça Rafael Sapienza, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o perito judicial, em 14/05/2025, defronte ao imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o perito judicial, em 14/05/2025, defronte ao imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o perito judicial, em 14/05/2025, defronte ao imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra, em 14/05/2025, o número de identificação, do imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jd. das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente, em 14/05/2025, o imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente, em 25/07/2025, o imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas".



A foto ilustra parcialmente, em 25/07/2025, o imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra, em 25/07/2025, o número de identificação do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o perito judicial, em 25/07/2025, na entrada do imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jd. das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente a fachada do imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente a fachada do imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente a fachada do imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente a fachada lateral direita do imóvel objeto da lide situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente a fachada lateral direita do imóvel objeto da lide, situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente a fachada lateral esquerda do imóvel objeto da lide, situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra parcialmente a fachada lateral esquerda do imóvel objeto da lide, situado na Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a rampa de acesso a garagem (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a garagem (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a garagem (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a piscina (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a piscina (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o jardim junto a piscina (térreo) do imóvel objeto da lide pela
Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas".



A foto ilustra o jardim junto a piscina (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a casa de máquinas da piscina (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a casa de máquinas da piscina (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o depósito (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o depósito (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a circulação interna 1 (subsolo) do imóvel objeto da lide pela
Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala acústica 1 (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala acústica 2 (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a circulação interna 2 (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala de repouso (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro da sauna 1 (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro da sauna 2 (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sauna (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a adega (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro 1 (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro 2 (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala de ginástica (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala de ginástica (subsolo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a escada de acesso ao subsolo (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o hall de entrada (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas".



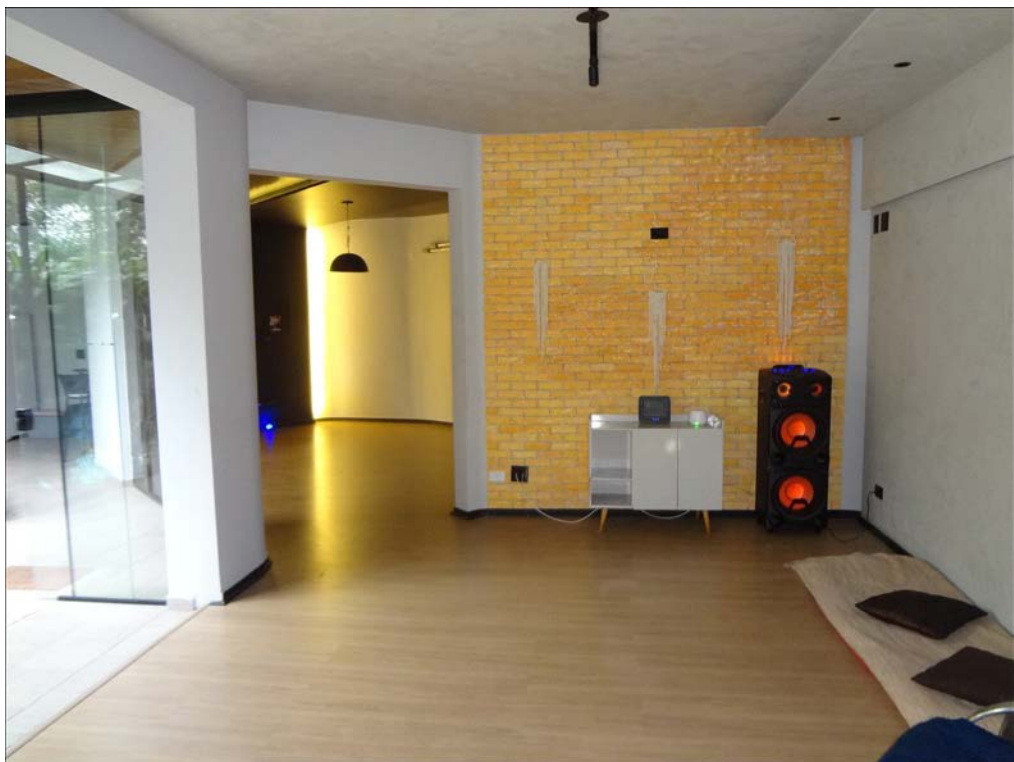
A foto ilustra a sala de estar (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala de estar/lareira (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala de estar/lareira e varanda (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala de som (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala de jantar (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o lavabo (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a churrasqueira (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a churrasqueira (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a cozinha (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a lavanderia (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a lavanderia (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra dormitórios e banheiros de serviço (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a escada de acesso ao pavimento superior (térreo) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jd. das Bandeiras.



A foto ilustra a escada de acesso ao pavimento térreo (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jd. das Bandeiras.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas'.



A foto ilustra a sala íntima (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra a sala íntima (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o hall de circulação (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra dormitório 1 (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório 1 (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



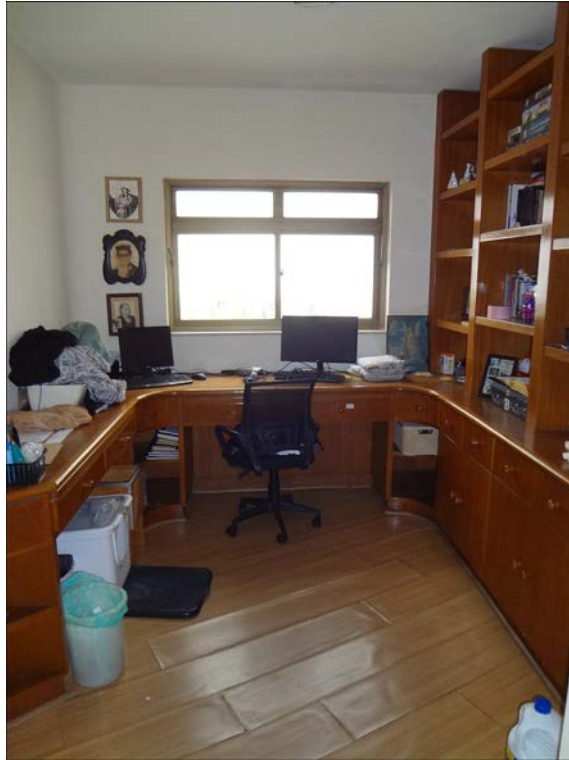
A foto ilustra o dormitório 1 (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão
Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o escritório (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o hall de circulação dos dormitórios (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jd. das Bandeiras.



A foto ilustra a garagem (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório 3 suíte (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro suíte 3 (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório 4 suíte (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro suíte 4 (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório 5 suíte (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro suíte 5 (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório principal 6 suíte (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório principal 6 suíte (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório principal 6 suíte (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório principal 6 suíte (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o dormitório principal 6 suíte (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.

Handwritten signature of Jonas Mattos in blue ink.



A foto ilustra o banheiro suíte 6 principal (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.



A foto ilustra o banheiro suíte 6 principal (superior) do imóvel objeto da lide pela Rua Irmão Gonçalo nº 31, no bairro Jardim das Bandeiras.

V. – METODOLOGIA

V.1. – METODOLOGIA PARA CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

V.1.1. – MÉTODO EVOLUTIVO

O presente trabalho técnico de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 5676/88 e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o que preconiza o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2.011 e normas vigentes.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho, cuja metodologia a ser empregada na presente avaliação, é o **Método Evolutivo** indicado para calcular o valor de mercado para o tipo de imóvel em questão.

Assim, para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o *Método Evolutivo* indicado para calcular o valor de mercado de edificações de padrão superior, entre outros, como ao referido imóvel residencial vistoriado, sempre que não houver dados semelhantes ao avaliando, para o uso do método comparativo.

Terreno: Critério Residual

O Critério Residual, princípio indireto que permite obter o valor do terreno através da diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações



e benfeitorias existentes, a partir da homogeneização por tratamento por fatores dos dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados na circunvizinhança, em regime de livre mercado.

Trata-se de um método de avaliação que conduz a resultados satisfatórios, pois envolve a aplicação de conceituações teóricas ou fórmulas empíricas para se chegar a um valor de mercado. Por outro lado, a segurança propiciada pelo método é diretamente proporcional ao grau de semelhança que os imóveis comparativos tenham em relação ao procurado.

Construção: Custo de Reedição das Benfeitorias

O Custo de Reedição das Benfeitorias será obtido pela utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, ajustado pelo Fator de Ajuste de Mercado, que permite aferir o valor praticado pelo mercado local.

V.2. – JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DOS MÉTODOS ADOTADOS

Indisponibilidade e quantidade de elementos comparativos semelhantes.

V.3. – CONDIÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização.



V.3.1. – TERRENO

O valor total do terreno será determinado pelo critério residual, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.

Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento são calculados por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na “Norma para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP:2015”.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Foram selecionados para pesquisa, **11 (onze) imóveis de padrão superior**, todos na região do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis no mesmo bairro e adjacentes (circunvizinhança) com o imóvel avaliando.**

Assim, da pesquisa angariada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como:



JONAS MATTOS
engenheiro civil

áreas, frente, profundidade, topografia e de construção: áreas, qualidade, idade e preço de venda, constam da pesquisa de mercado juntada neste laudo.

Os elementos comparativos coletados foram introduzidos no consagrado programa “**Geoavaliar**”, desenvolvido a partir das Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo por tratamento de fatores, os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados considerando os parâmetros de localização, elasticidade de preços (oferta), de forma, coeficiente de área (Ca), fatores referentes ao padrão construtivo e depreciação. Além dos fatores complementares de topografia e consistência de solo. Nota: Os expoentes dos fatores (área e/ou frentes múltiplas) não se aplicam na 3ª Zona.

Obtidos os dados de elementos comparativos homogeneizados, após proceder aos cálculos estatísticos obteve-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de **terreno**, enquadrou-se no **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que



proporciona plena segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado sito nas atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2.011.

Segundo as referidas Normas, o imóvel avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal alto, como **3ª Zona**, sendo a área de referência do Lote igual a 600,00 m² e o intervalo característico de áreas compreendido entre 400,00 a 1.000,00 m².

- O Coeficiente de frente (Cf), tendo a frente de referência = 15,00 m.
 - O Expoente do fator frente (f) = 0,15 m.
 - O Coeficiente de profundidade (Cp), tendo a profundidade mínima = 30,00 m e a máxima = 60,00 m.
 - O Expoente do fator profundidade (p) = 0,50 m.
 - O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce) corrige as diferenças entre os elementos comparativos e o avaliando quando verificada a influência valorizante em função de um imóvel se situar em esquina ou possuir mais de uma frente:
- 1ª Zona Residencial Horizontal Popular..... não se aplica
- 2ª Zona Residencial Horizontal Médio não se aplica
- 3ª Zona Residencial Horizontal Alto não se aplica**



JONAS MATTOS
engenheiro civil

4ª Zona Incorporações Padrão Popular	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio.....	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular.....	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto.....	0,95

- O coeficiente de área (Ca) não se aplica dentro do intervalo.

- O coeficiente de topografia corrige as diferenças entre as condições topográficas dos elementos da amostra e do imóvel avaliando, baseando-se nos fatores definidos sito na Norma:

Terreno plano.....	1,00
Declive até 5%	1,05
Declive de 5% até 10%	1,11
Declive de 10% até 20%	1,25
Declive acima de 20%.....	1,43
Em aclave até 10%	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%.....	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m.....	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m.....	1,11



- O coeficiente de consistência do solo corrige as diferenças entre as condições de solo dos elementos da amostra e do imóvel avaliando, baseando-se nos fatores definidos sito na Norma:

Seco.....	1,00
Inundável (em posição mais alta) acesso prejudicado.....	1,11
Inundável periodicamente (terreno afetado)	1,43
Permanentemente alagado.....	1,67

V.3.1.1. – VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

O valor unitário do terreno, após a devida homogeneização dos **11 (onze) elementos** de oferta coletados na região (local e circunvizinhança), onde se encontra inserido o imóvel avaliando, que subsidiaram a pesquisa de valores encartada a seguir, resultou em:

Vut = R\$ 6.514,16/m² (seis mil, quinhentos e catorze reais e dezesseis centavos por metro quadrado), válido para o mês de julho de 2.025.



V.3.1.2. – PESQUISA DE VALORES




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JARDIM DAS BANDEIRAS - TERRENO **DATA :** 28/07/2025
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :
 AUTOS 1012682-78.2016.8.26.0011 - 2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
 BANCO DO BRASIL S.A. x LFCC PARTICIPACOES E SERVIÇOS LTDA. - EIRELI E OUTROS



ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.352,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	36,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

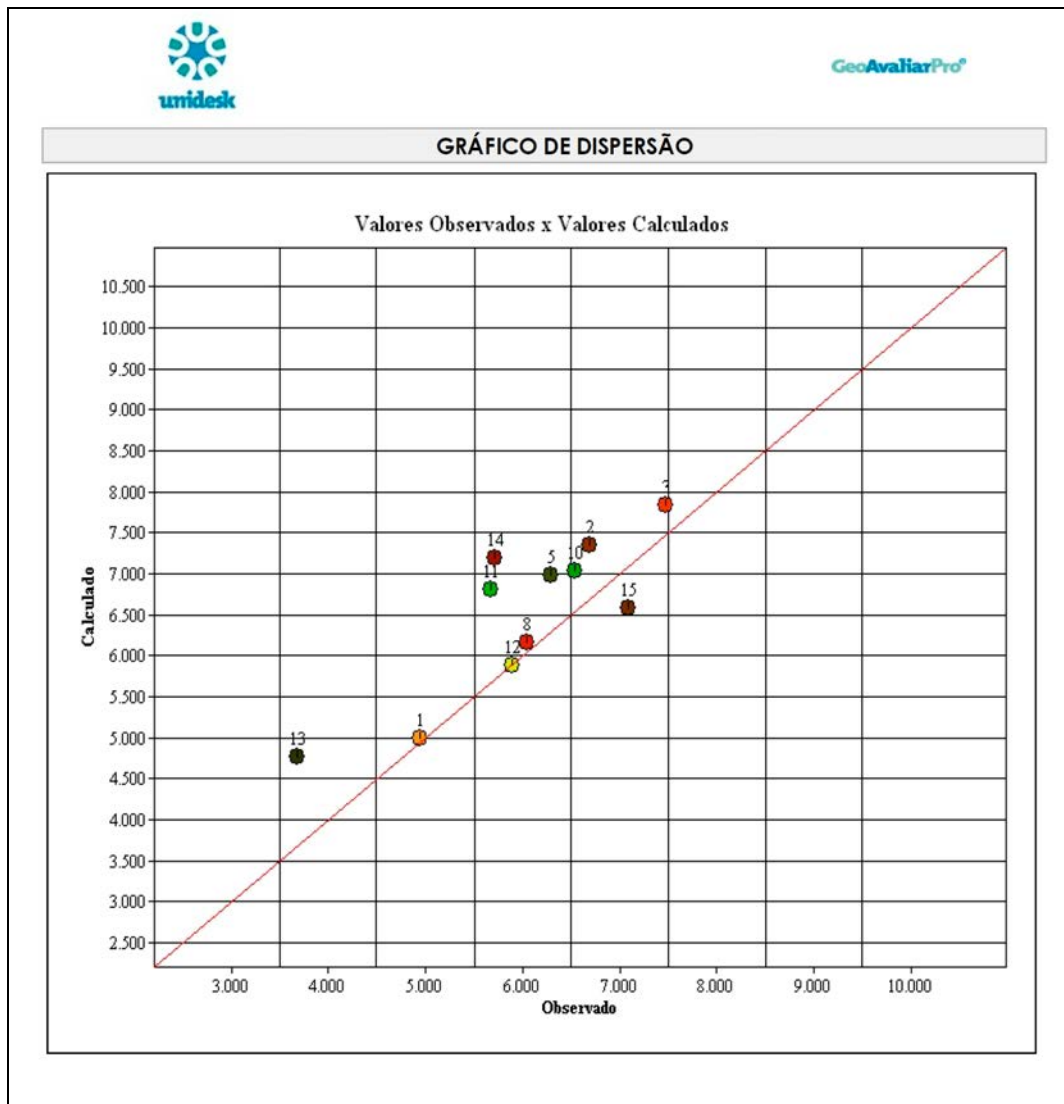
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Praça General Oliveira Alvares ,31	4.939,61	5.003,80	1,0130	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Praça Horácio Sabino ,189	6.691,02	7.356,12	1,0994	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Abegoaria ,103	7.466,49	7.842,89	1,0504	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Abegoaria ,150	6.291,29	6.986,44	1,1105	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Abegoaria ,589	6.043,51	6.168,65	1,0207	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua João Moura ,1.930	6.536,76	7.030,81	1,0756	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua João Moura ,2.143	5.676,13	6.810,79	1,1999	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Miranda Montenegro ,145	5.893,07	5.891,12	0,9997	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Miranda Montenegro ,190	3.677,69	4.770,88	1,2972	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Penalva ,81	5.718,78	7.201,99	1,2594	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua Professor Nicolau de Moraes Barros ,37	7.092,43	6.592,21	0,9295	1,0000





ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.939,61	5.003,80
2	6.691,02	7.356,12
3	7.466,49	7.842,89
5	6.291,29	6.986,44
8	6.043,51	6.168,65
10	6.536,76	7.030,81
11	5.676,13	6.810,79
12	5.893,07	5.891,12
13	3.677,69	4.770,88
14	5.718,78	7.201,99
15	7.092,43	6.592,21



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua irmão Gonçalo 31 Jardim das Bandeiras SAO PAULO - SP Data : 28/07/2025
 Cliente : 1012682-78.2016.8.26.0011 2a V.C.F.R. XI Pinheiros
 Área m² : 898,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 6.002,44	Média Unitários : 6.514,16
Desvio Padrão : 1.044,47	Desvio Padrão : 967,44
- 30% : 4.201,71	- 30% : 4.559,91
+ 30% : 7.803,17	+ 30% : 8.468,40
Coefficiente de Variação : 17,4000	Coefficiente de Variação : 14,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.514,16

TESTADA: 0,1000 PROFUNDIDADE: -0,1000
 FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.527,77000 VALOR TOTAL (R\$): 5.861.934,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 6.113,96	INTERVALO MÍNIMO : 6.095,73
INTERVALO MÁXIMO : 6.914,36	INTERVALO MÁXIMO : 6.959,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III





REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080. Contribuinte 081.325.0021-0.



FOTO N° 2

Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080. Contribuinte 081.325.0021-0.



FOTO N° 3

Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080. Contribuinte 081.325.0021-0.



FOTO N° 4

Rua Imão Gonçalo nº 31, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080.
Contribuinte 081.325.0021-0.



FOTO N° 5

Rua Imão Gonçalo nº 31, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080.
Contribuinte 081.325.0021-0.



FOTO N° 6

Rua Imão Gonçalo nº 31, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080.
Contribuinte 081.325.0021-0.





FOTO N° 7
Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080.
Contribuinte 081.325.0021-0.





FOTO N° 8
Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080.
Contribuinte 081.325.0021-0.



FOTO N° 9
Rua Irmão Gonçalo nº 31, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-080.
Contribuinte 081.325.0021-0.

V.3.1.3. – ELEMENTOS DA PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025
 SETOR : 081 QUADRA : 254 ÍNDICE DO LOCAL : 3.309,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça General Oliveira Alvares NÚMERO : 31
 COMP.: BAIRRO : Jardim das Bandeiras CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05436-110 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 461,00 TESTADA - (ct) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,73
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 348,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 61 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,321 CUSTO BASE (RS): 2.085,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3
 VALOR CALCULADO (RS): 413.838,73 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 2.990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Zimmermann Imóveis
 CONTATO : Sr. Branco TELEFONE : (11)-999508369

OBSERVAÇÃO :
 Sobrado sito na Praça General Oliveira Alvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.
 CONTRIBUINTE 081.254.0031-1.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	4.939,61
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	5.003,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0130
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 18/06/2025

SETOR : 081 QUADRA : 254

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Praça General Oliveira Alvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.



FOTO N° 2

Praça General Oliveira Alvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.



FOTO N° 3

Praça General Oliveira Álvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.



FOTO N° 4

Praça General Oliveira Álvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.



FOTO N° 5

Praça General Oliveira Álvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.

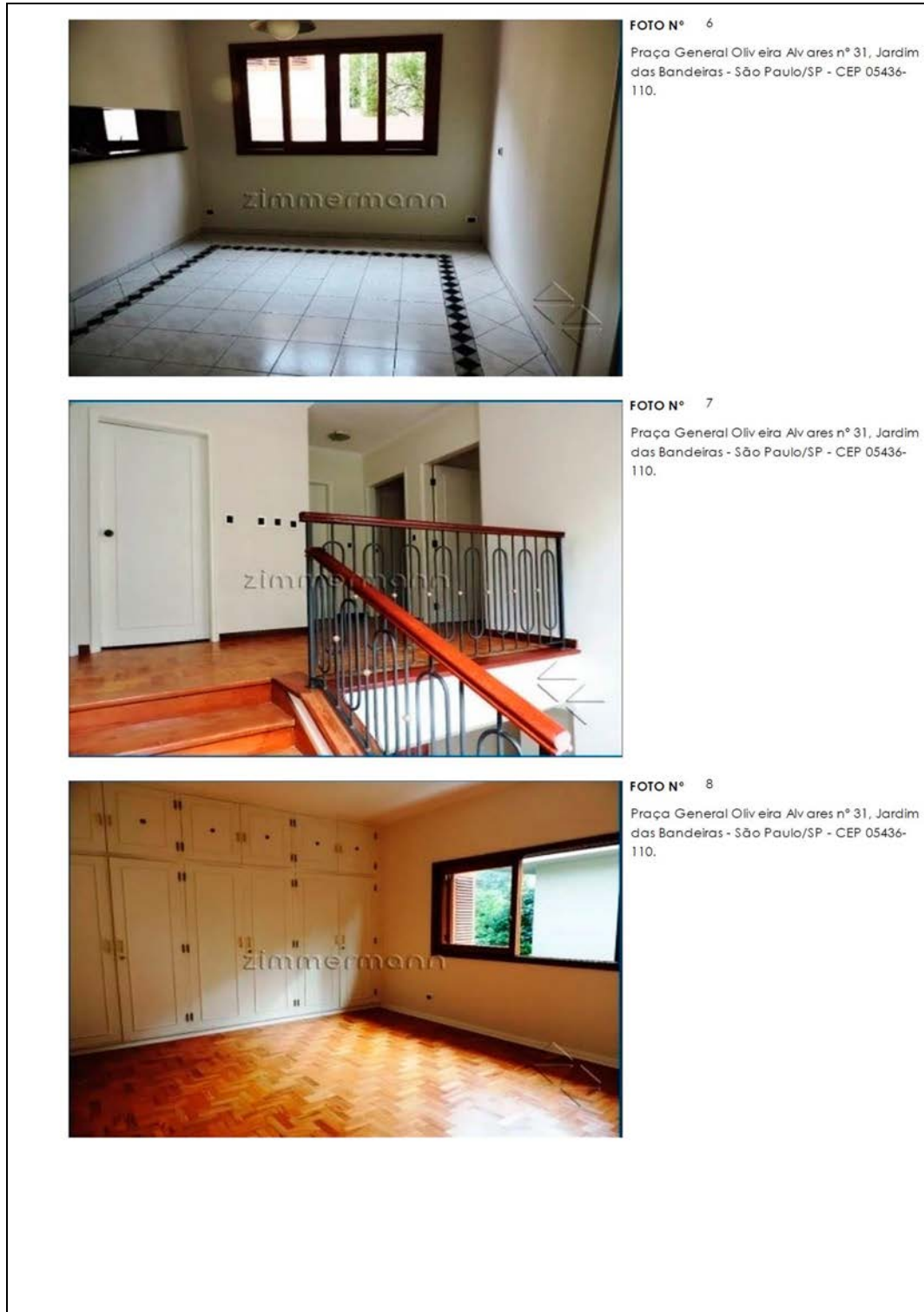




FOTO N° 9

Praça General Oliveira Alvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.



FOTO N° 10

Praça General Oliveira Alvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.





FOTO N° 11

Praça General Oliveira Alvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.



FOTO N° 12

Praça General Oliveira Alvares nº 31, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05436-110.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025
 SETOR : 081 QUADRA : 256 ÍNDICE DO LOCAL : 3.309,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Horácio Sabino NÚMERO : 189
 COMP. : esquina BAIRRO : Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05412-010 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 675,00 TESTADA - (cf) m 28,50 PROF. EQUIV. (Pe): 23,68
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 2.085,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 883.558,36 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO



NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 6.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Grupo Kaza Imóveis
 CONTATO : Sra. Eliane Raimundo TELEFONE : (11)-999149994

OBSERVAÇÃO :
 Sobrado sito na Praça Horácio Sabino nº 189, esquina Rua João Moura, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-010/05412-003.
 CONTRIBUINTE 081.256.0016-7.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,13	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 6.691,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.356,12
		VARIAÇÃO : 1,0994
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 2
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 256
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO Nº 4

Praça Horácio Sabino nº 189, esquina Rua João Moura, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-010/05412-003.




FOTO Nº 5

Praça Horácio Sabino nº 189, esquina Rua João Moura, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-010/05412-003.



FOTO N° 6

Praça Horácio Sabino nº 189, esquina Rua João Moura, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-010/05412-003.



FOTO N° 7

Praça Horácio Sabino nº 189, esquina Rua João Moura, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-010/05412-003.



FOTO N° 8

Praça Horácio Sabino nº 189, esquina Rua João Moura, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-010/05412-003.

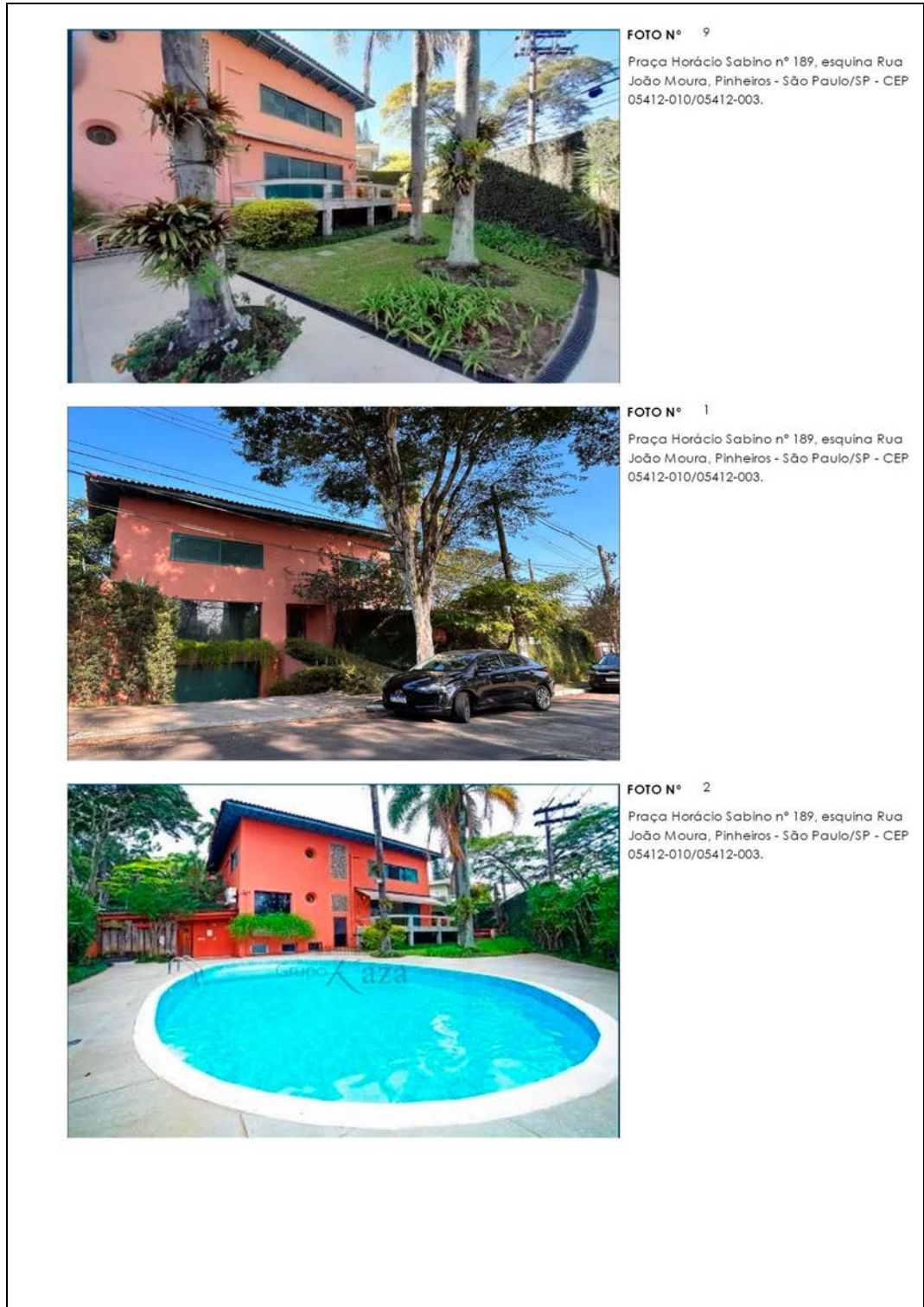






FOTO N° 3

Praça Horácio Sabino nº 189, esquina Rua
João Moura, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP
05412-010/05412-003.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025

SETOR : 081 QUADRA : 248 ÍNDICE DO LOCAL : 3.298,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abegoaria NÚMERO : 103

COMP. : BAIRRO : Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05436-170 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 420,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 213,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,360 CUSTO BASE (R\$): 2.085,95

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 284.072,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Local Imóveis

CONTATO : Sra. Suzana Pupo TELEFONE : (11)-30940555



OBSERVAÇÃO :

Sobrado sito na Rua Abegoaria nº 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.
CONTRIBUINTE 081.248.0025-1.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.466,49
TESTADA Cf :	0,03 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.842,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0504
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 3
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 248
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO N° 1

Rua Abegoaria n° 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.




FOTO N° 2

Rua Abegoaria n° 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 3
Rua Abegoaria nº 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.

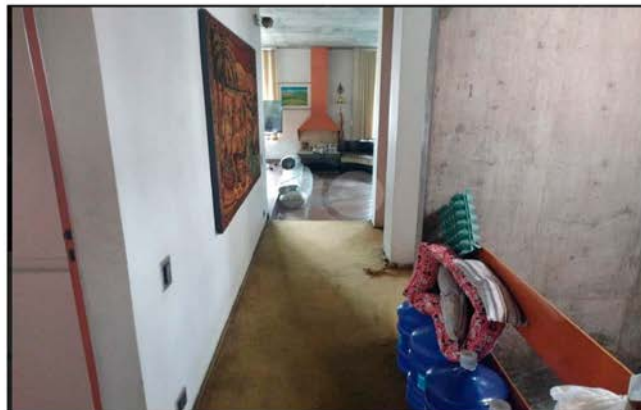


FOTO N° 4
Rua Abegoaria nº 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 5
Rua Abegoaria nº 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 6
Rua Abegoaria nº 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.





FOTO N° 7
Rua Abegoaria nº 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 8
Rua Abegoaria nº 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 9
Rua Abegoaria nº 103, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025

SETOR : 081 QUADRA : 246 ÍNDICE DO LOCAL : 3.274,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abegoaria NÚMERO : 150

COMP. : BAIRRO : Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05436-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 438,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 65 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,282 CUSTO BASE (RS): 2.085,95

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (RS): 313.413,15 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 3.410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

MOBILÁRIA : City Brokers Imóveis

CONTATO : Sr. André TELEFONE : (11)-48045550



OBSERVAÇÃO :

Sobrado sito na Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.291,29
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.986,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,1105
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 5
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 246
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO N° 1

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.




FOTO N° 2

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 3

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 4

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 5

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 6

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 7

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 8

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 9

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 10

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 11

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 12

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.





FOTO N° 13

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.



FOTO N° 14

Rua Abegoaria nº 150 e Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 52, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-000/CEP 05439-120.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025

SETOR : 081 QUADRA : 254 ÍNDICE DO LOCAL : 3.284,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abegoaria NÚMERO : 589

COMP. : BAIRRO : Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05436-170 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 513,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,20

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 365,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 12 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,902 CUSTO BASE (R\$): 2.085,95

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 1.219.681,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Odair TELEFONE : (11)-999791904



OBSERVAÇÃO :

Sobrado sito na Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.
CONTRIBUINTE 081.254.0018-4.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.043,51
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.168,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0207
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 8
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 254
CHAVE GEOGRÁFICA :	





FOTO Nº 1

Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



ÁREA SOCIAL SENSACIONAL COM PISCINA, CHURRASQUEIRA, BAR, SALA, HOME THEATER E COZINHA GOURMET INTEGRADOS

FOTO Nº 2

Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 3
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 4
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 5
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 6
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 7
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 8
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.





FOTO N° 9
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 10
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.



FOTO N° 11
Rua Abegoaria nº 589, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05436-170.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025

SETOR : 081 QUADRA : 248 ÍNDICE DO LOCAL : 3.274,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Moura NÚMERO : 1.930

COMP. : BARRO : Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05412-004 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 426,00 TESTADA - (ct) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,63

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 283,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 42 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,606 CUSTO BASE (R\$): 2.085,95

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 635.339,59 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Coelho da Fonseca Imóveis

CONTATO : Sra. Sandra TELEFONE : (11)-38824000



OBSERVAÇÃO :

Sobrado sito na Rua João Moura nº 1.930, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.
CONTRIBUINTE 081.248.0041-3.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.536,76
TESTADA Cf :	-0,01 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.030,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,06 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0756
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 10
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 248
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO N° 1
Rua João Moura nº 1.930, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.




FOTO N° 2
Rua João Moura nº 1.930, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



FOTO N° 3
Rua João Moura nº 1.930, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



FOTO N° 4
Rua João Moura nº 1.930, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.





FOTO N° 5
Rua João Moura nº 1.930, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas".



FOTO Nº 6

Rua João Moura nº 1.930, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025
 SETOR : 081 QUADRA : 252 ÍNDICE DO LOCAL : 3.178,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Moura NÚMERO : 2.143
 COMP.: BARRO : Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05412-004 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 436,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclive de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 289,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 46 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,555 CUSTO BASE (R\$): 2.085,95
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 594.206,89 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : Urban Imóveis
 CONTATO : Sr. Vinicius TELEFONE : (11)-42101616



OBSERVAÇÃO :
 Sobrado sito na Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.
 CONTRIBUINTE 081.252.0002-9.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.676,13
TESTADA Cf :	0,03 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.810,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1999
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONAS MATTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 10:26, sob o número WPIN25701841685. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012682-78.2016.8.26.0011 e código PYParAVe.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 11
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 252
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO Nº 1

Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.




FOTO Nº 2

Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



FOTO N° 3
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



FOTO N° 4
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



FOTO N° 5
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



FOTO N° 6
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



FOTO N° 7
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



FOTO N° 8
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



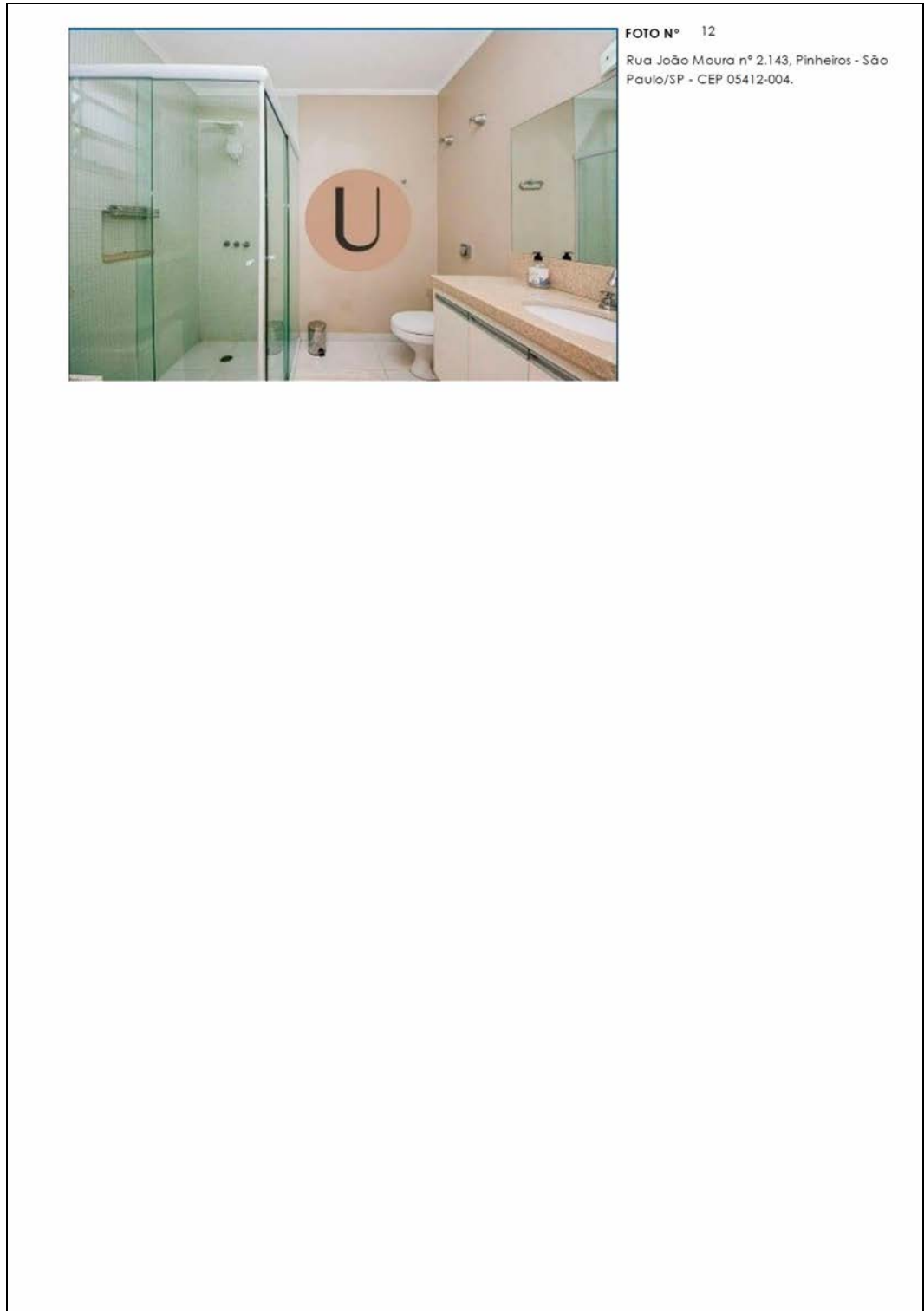
FOTO N° 9
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.





FOTO N° 10
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.





FOTO N° 11
Rua João Moura nº 2.143, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 250	ÍNDICE DO LOCAL : 3.265,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Miranda Montenegro		NÚMERO : 145	
COMP.:	BAIRRO : Pinheiros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05412-020	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	543,00	TESTADA - (cf) m	18,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,17
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 277,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 59 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,346 CUSTO BASE (RS): 2.085,95
VAGAS :	0	PAVIMENTOS : 2	
VALOR CALCULADO (RS):	355.060,80	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	3.950.000,00
MOBILIÁRIA :	Zimmermann Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
CONTATO :	Sr. Branco	TELEFONE : (11)-999508369	
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado sito na Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020. CONTRIBUNTE 081.250.0003-8.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	-0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 5.893,07	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.891,12	
		VARIAÇÃO : 0,9997	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 12
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 250
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO Nº 1

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020.




FOTO Nº 2

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO Nº 3

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO Nº 4

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO Nº 5

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO N° 6

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros -
São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO N° 7

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros -
São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO N° 8

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros -
São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO Nº 9

Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO Nº 10



Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020.



FOTO Nº 11



Rua Miranda Montenegro nº 145, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-020.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 248	ÍNDICE DO LOCAL : 3.309,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Miranda Montenegro		NÚMERO : 190	
COMP.: esquina	BAIRRO : Pinheiros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05412-004	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	701,00	TESTADA - (cf) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):			23,37
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Sim
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :			695,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	g - reparos importantes
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 53 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,327
CUSTO BASE (RS):	2.085,95		
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (RS):	841.936,65	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS):	3.800.000,00
VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00		
MOBILIÁRIA :	Local Imóveis		
CONTATO :	Sra. Suzana Pupo		TELEFONE : (11)-30940555
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado sito na Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020. CONTRIBUINTE 081.248.0042-1.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf:	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,13	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,25		
VALOR UNITÁRIO :		3.677,69	
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.770,88	
VARIAÇÃO :		1.2972	
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1.0001	





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 13
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 248
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO Nº 1

Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.




FOTO Nº 2

Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.



FOTO N° 3
Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.



FOTO N° 4
Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.



FOTO N° 5
Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.



FOTO N° 6

Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.



FOTO N° 7

Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.



FOTO N° 8

Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.



FOTO Nº 9

Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.





FOTO Nº 10

Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.





FOTO Nº 11

Rua Miranda Montenegro nº 190, esquina com Rua João Moura s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-004/CEP 05412-020.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 250	ÍNDICE DO LOCAL : 3.388,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Penalva		NÚMERO : 81	
COMP. : esquina	BAIRRO : Pinheiros	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05412-040	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	719,00	TESTADA - (ct) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe):	23,97		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:	Sim		
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	442,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO :	g - reparos importantes
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL : 50 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,347
CUSTO BASE (RS):	2.085,95		
VAGAS :	0		
PAVIMENTOS :	2		
VALOR CALCULADO (RS):	568.196,56	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	5.200.000,00
VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	SH Prime Imóveis		
CONTATO :	Sra. Lourdes		TELEFONE : (11)-47502300
OBSERVAÇÃO :			
Sobrado sito na Rua Penalva nº 81, esquina com Rua Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020. CONTRIBUINTE 081.250.0007-0.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,25		
		VALOR UNITÁRIO :	5.718,78
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.201,99
		VARIAÇÃO :	1.259,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	NÚMERO ELEMENTO : 14
DATA DA PESQUISA : 18/06/2025	
SETOR : 081	QUADRA : 250
CHAVE GEOGRÁFICA :	




FOTO Nº 1

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.




FOTO Nº 2

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.



FOTO N° 3

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua
Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São
Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.



FOTO N° 4

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua
Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São
Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.



FOTO N° 5

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua
Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São
Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.



FOTO N° 6

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua
Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São
Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.



FOTO N° 7

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua
Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São
Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.



FOTO N° 8

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua
Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São
Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.





FOTO Nº 9

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua
Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São
Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.



FOTO Nº 10

Rua Penalva nº 81, esquina com Rua
Miranda Montenegro s/nº, Pinheiros - São
Paulo/SP - CEP 05412-040/CEP 05412-020.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2025

SETOR : 081 QUADRA : 247 ÍNDICE DO LOCAL : 3.260,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Nicolau de Moraes Barros NÚMERO : 37

COMP. : BAIRRO : Jardim das Bandeiras CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05439-120 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.328,00 TESTADA - (cf) m 36,10 PROF. EQUIV. (Pe): 36,79

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 563,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (RS): 2.085,95

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (RS): 1.831.258,98 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 12.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Local Imóveis

CONTATO : Sra. Suzana Pupo TELEFONE : (11)-30940555

OBSERVAÇÃO :

Sobrado sito na Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37 e Rua João Moura s/nº, Jardim das Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-120/CEP 05412-004.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.092,43
TESTADA Cf : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.592,21
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9295
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		





REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 18/06/2025

SETOR : 081

QUADRA : 247

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 2

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 3

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 4

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 5

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 6

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 7

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 8

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 9

Rua Professor Nicolau de Morais Barros n° 37
e Rua João Moura s/n°, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 10

Rua Professor Nicolau de Morais Barros n° 37
e Rua João Moura s/n°, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 11

Rua Professor Nicolau de Morais Barros n° 37
e Rua João Moura s/n°, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 12

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.

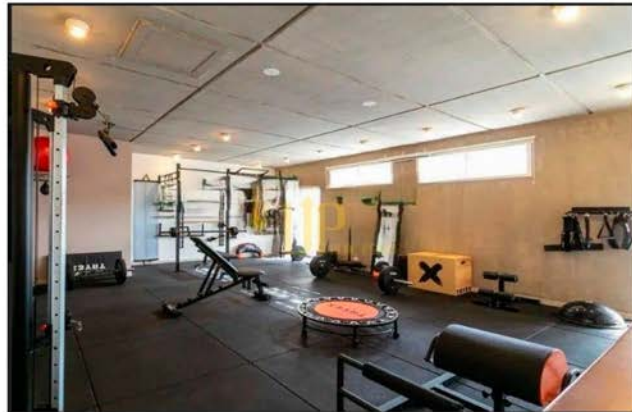


FOTO N° 13

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 14

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 15

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.



FOTO N° 16

Rua Professor Nicolau de Moraes Barros nº 37
e Rua João Moura s/nº, Jardim das
Bandeiras - São Paulo/SP - CEP 05439-
120/CEP 05412-004.

V.3.2. – CONSTRUÇÃO

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o **Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP**.

O citado trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está norteada sito na NBR/ABNT 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), componente da Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do custo unitário básico **R8N** do SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), conforme tabela a seguir:



JONAS MATTOS
engenheiro civil

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49			
		2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780
2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador			0,972	1,206	1,440
	Com elevador			1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador			1,452	1,656	1,860
	Com elevador			1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador			1,872	2,046	2,220
Com elevador	2,052		2,286	2,520		
2.1.5- Padrão Fino	2,532		3,066	3,600		
2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61					
2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480	
	2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960	
	2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário do imóvel vistoriado avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	APARTAMENTO	LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50
LUXO			50	20
ECONÔMICO			70	20
SIMPLES			70	20
MÉDIO			60	20
GALPÕES		SUPERIOR	60	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
COBERTURAS		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação do imóvel vistoriado será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade do imóvel vistoriado na época de sua avaliação (le), e a vida referencial (lr) relativo ao padrão dessa construção.



JONAS MATTOS
engenheiro civil

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação do imóvel vistoriado, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	C	d	E	f	G	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,068
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O estado de conservação do imóvel vistoriado será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



Uma vez obtido o **Foc**, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte expressão:

$$VC = \text{Área construída total (m}^2\text{)} \times \text{Valor unitário da construção (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Foc}$$

Onde:

VC = Valor da Construção (R\$);

Ac = Área construída total (m²);

R8N = Custo unitário básico (R\$/m²);

Vuc = Valor unitário da construção (R\$/m²);

PA = Coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2025		
	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.183,96	56,76
Material	844,59	40,49
Despesas Administrativas	57,40	2,75
Total	2.085,95	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,97%

Fator Comercialização: 1,00

Depreciação: Método: Tabela de Ross-Heidecke.



Casa Padrão Superior: Sobrado PA = 1,776 (intervalo médio)

CUB - R8N – julho/2.025 = R\$ 2.085,95/m²

Idade do imóvel vistoriado: Sobrado 33 anos

Vida Útil: Sobrado 70 anos

Ir = 33/70 – K: 0,593

**Estado de Conservação: Sobrado Entre Regular e Reparos
simples - “d”**

Portanto, resulta em:

$$Foc = R + K * (1 - R),$$

$$Foc_1 = 0,20 + 0,593 * (1 - 0,20)$$

$$Foc_1 = 0,6744$$

Valor Unitário da Construção - Vuc = PA x R8N

Sobrado

$$Vuc = 1,776 x R\$ 2.085,95/m^2$$

$$Vuc_1 = R\$ 3.704,65/m^2$$

Nota: Todos os valores anteriormente referenciados são para o mês **de julho de 2.025.**



V.3.3. – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O Valor de Mercado do Imóvel será o somatório das parcelas referentes ao Terreno + Construção multiplicado pelo Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}), ou seja:

$$VMI = (VT + VC) \times F_{AM} \quad \text{Onde:}$$

VMI = Valor de Mercado do Imóvel

VT = Valor do terreno

VC = Valor da construção

F_{AM} = Fator de Ajuste ao Mercado

V.4. – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário esteve contraído nos anos de 2.019 à 2.021, durante a pandemia de COVID-19, principalmente nas regiões metropolitanas, ocasionando forte decréscimo dos preços médios praticados nas locações devido a grande vacância e alta inadimplência observada nesse segmento. No ano de 2.022 o mercado imobiliário tornou a se aquecer, com a construção de novos empreendimentos habitacionais impulsionado pelo amplo financiamento institucional. Na presente data, o progressivo aumento da taxa Selic, dificultou o acesso ao crédito imobiliário, com uma tendência de estabilização nos preços médios de venda, bem como de locação.



VI. – AVALIAÇÃO

VI.1. – VALOR DO TERRENO (VT)

O valor do terreno, levando-se em conta o valor unitário obtido e a área total do terreno do imóvel avaliando, conforme pesquisa de mercado que segue encartada no item anterior deste laudo, resultou em:

$$VT = R\$ 5.861.934,94$$

Em números redondos:

**VT = R\$ 5.860.000,00 (cinco milhões, oitocentos e sessenta mil reais),
válido para o mês de julho de 2.025.**

VI.2. – VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC)

Uma vez definidos os critérios no item V.3.2. deste laudo teremos para o cálculo do valor da construção (VC), a seguinte expressão:

$$VC = Ac (m^2) \times Vuc (R\$/m^2) \times Foc$$

Onde:

VC = Valor da Construção (R\$);

Ac = Área construída total (m²);

Vuc = Valor Unitário da Construção (R\$/m²);

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.



Nota: A área construída total estimada pela Prefeitura do Município de São Paulo, perfaz **810,00 m² (oitocentos e dez metros quadrados)**, conforme consta no espelho do Extrato - IPTU 2025 e Contribuinte sob o nº 081.325.0021-0, reproduzida no Item III.2. - CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL, deste trabalho.

Assim:

$$VC = Ac (m^2) \times Vuc (R\$/m^2) \times Foc$$

$$VC = 810,00 m^2 \times 3.704,65/m^2 \times 0,6744$$

$$VC = R\$ 2.023.716,92$$

Em números redondos:

VC = R\$ 2.025.000,00 (dois milhões e vinte e cinco mil reais), válido para o mês de julho de 2.025.

VI.3. – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA (VIV)

O valor de mercado do imóvel para venda (VIV) é formado pelo somatório do valor do terreno (VT) e do valor da construção (VC), aplicado o Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}), como segue:

$$VIV = (VT + VC) \times F_{AM}$$

Onde:

VIV = Valor de Mercado do Imóvel para Venda

VT = Valor do Terreno (R\$)



VC = Valor da Construção (R\$);

F_{AM} = Fator de Ajuste ao Mercado

Assim:

$$VIV = (VT + VC) \times F_{AM}$$

Onde:

$$VT = R\$ 5.860.000,00$$

$$VC = R\$ 2.025.000,00$$

$$F_{AM} = 1,00$$

$$VIV = (R\$ 5.860.000,00 + R\$ 2.025.000,00) \times 1,00$$

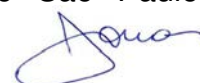
$$VIV = R\$ 7.885.000,00$$

Em números redondos:

VIV = R\$ 7.900.000,00 (sete milhões e novecentos mil reais), válido para o mês de julho de 2.025.

VI.4. – VALOR CABENTE DO IMÓVEL (VCI)


O valor cabente do imóvel penhorado, reclamado pelo Requerente **Banco do Brasil S.A.**, considerando a determinação do MM. Juízo no Despacho datado de 25 de abril de 2.024, à fl. 470 dos autos, corresponderá a parte ideal de **12,50% (doze e meio por cento)** do imóvel descrito na Matrícula nº 109.851 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo,




JONAS MATTOS
engenheiro civil

pertencente à executada **Ana Beatriz Sartori**, como consta da reprodução do referido documento, a saber:

fls. 470



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO – SP – CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min



DESPACHO

Processo nº: **1012682-78.2016.8.26.0011 - Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Banco do Brasil S.a**
Executado: **Lfcc Participações e Serviços Ltda - Eireli e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Soubhie Nogueira Borio**

Vistos.

1) Fls.52 : lavre-se termo de penhora da parte cabente à executada Ana Beatriz Sartório (12,5%) do imóvel matrícula 109.851 do 10º CRI, fazendo constar a executada, co-proprietária do bem imóvel, como depositária, conforme autoriza o artigo 659, § 5º, do CPC.

2) Uma vez lavrado o termo de penhora, intimem-se a devedora, pela imprensa, tanto do ato de constrição judicial e de suas condições de depositária como do prazo de quinze dias para impugnação (artigo 475-J, § 1º, do CPC).

3) Providencie o exequente o recolhimento das custas postais e a indicação dos endereços dos co-próprietários do imóvel, para que sejam cientificados da penhora.

4) Forneça o advogado da exequente se e-mail, bem como o recolhimento das custas no valor de R\$31,35 (FEDTJ), para que, quando for solicitada a averbação da penhora via Arisp, o mesmo receba boleto de pagamento da prenotação solicitada.

Int.

São Paulo, 25 de abril de 2024.

Cópia do Despacho Judicial, de 25/04/2.024, à fl. 470 dos autos.

Por fim, definido o percentual de **12,50% do valor do imóvel penhorado**, o Requerente **Banco do Brasil S.A.**, deverá receber o montante de **R\$987.500,00 (novecentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais) válido para o mês de julho de 2.025.**



VII. – QUESITOS

VII.1. – QUESITOS DA REQUERENTE

O Requerente deixou de elaborar os quesitos regulares.

VII.2. – QUESITOS DOS REQUERIDOS


Não foram ofertados quesitos regulares pelos Requeridos.

VIII. – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão apresento o Laudo de Avaliação em 153 (cento e cinquenta e três) folhas digitadas e digitalizadas, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada.

I - Anotação de Responsabilidade Técnica - A. R. T.

Santana de Parnaíba, 30 de julho de 2.025.



JONAS MATTOS
Engenheiro Civil
CREA nº 060.160.208-0
Membro Titular do IBAPE nº 1.154
Membro Titular do Instituto de Engenharia - IE

ANEXO

I - Anotação de Responsabilidade Técnica - A. R. T.



I - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – A. R. T.



JONAS MATTOS
engenheiro civil

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
2620251326602

1. Responsável Técnico

JONAS MATTOS
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2603125907
Registro: 0601602080-SP
Empresa Contratada: Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - 2ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI - COMARCA DE SÃO PAULO**
Endereço: **Rua JERICÓ**
Complemento: **S/Nº - SALA A2/A3**
Cidade: **São Paulo**
Processo Judicial: **1012682-78.2016.8.26.0011** data de Nomeação: **21/02/2025**
Valor: **RS 1.500,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**
Ação Institucional:
Bairro: **SUMAREZINHO**
UF: **SP** CEP: **05435-040**
Nº:
Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua IRMÃO GONÇALO**
Complemento:
Cidade: **São Paulo**
Data de Início: **21/02/2025**
Previsão de Término: **21/09/2025**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Nº: **31**
Bairro: **JARDIM DAS BANDEIRAS**
UF: **SP** CEP: **05439-080**
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução	Pericia	de edificação	Quantidade	Unidade
1			898,00000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO NO PROCESSO Nº 1012682-78.2016.8.26.0011 - 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS XI DA COMARCA DE SÃO PAULO. BANCO DO BRASIL S.A. X LFCC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA. - EIRELI E OUTROS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA IRMÃO GONÇALO Nº 31 - BAIRRO VILA MADALENA NO MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO/SP.. MATRÍCULA Nº 109.851 DO 10º O.R.I.S.P. - ÁREA DO TERRENO = 898,00ME ÁREA CONSTRUÍDA = 810,00MF.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Stna. de Parnaíba, 01 de agosto de 2.025.

Local data
JONAS MATTOS:03222769850
Assinado: 01/08/2025 14:12:18 por JONAS MATTOS:03222769850
Dótor: 2025.08.01 14:12:18 (UTC)

JONAS MATTOS - CPF: 032.227.698-50

SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - 2ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL
DE PINHEIROS XI - COMARCA DE SÃO PAULO

Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 01/08/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620251326602

Versão do sistema

Impresso em: 01/08/2025 14:12:18

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: [acesar link](mailto:acesar@link) Fale Conosco do site acima



Auteticação de ART
2620251326602

JONAS MATTOS
engenheiro civil

		001-9	00190.00009 02802.718029 51569.335170 5 11690000010303		
Local de Pagamento					Data de Vencimento
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO					10/08/2025
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ					Agência/Código do Beneficiário
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77					12097498
Data do Documento	Nr Documento	Espécie DOC	Acerto	Data do Processamento	Nosso Número
01/08/2025	28027180251569335	DS	N	01/08/2025	28027180251569335
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento
28027180251569335	17	R\$			R\$ 103,03
Informações de Responsabilidade do Beneficiário					(-) Desconto/Abatimento
CREASP: 0601602080					
BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.					(-) Juros/Multa
A QUITACAO DO TITULO OCORRERA APOS A COMPENSACAO BANCARIA.					
DEPOSITO/TRANSFERENCIA NAO SERAO ACEITOS PARA QUITACAO.					(-) Valor Cobrado
PAGAMENTO A MENOR IMPLICA INADIMPLENCIA.					
NAO PAGAR APOS O VENCIMENTO.					
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço					Código de Baixa
JONAS MATTOS - CPF/CNPJ: 032.***.***-50					Autenticação Mecânica
CALÇADA VALE DA LUA 72 ALPHAVILLE - SANTANA DE PARNAÍBA - SP - CEP 06532005					Ficha de Compensação
Sacador/Avalista					

Comprovante de Pagamento - Boleto

Dados da conta pagadora

Nome: **J.M ASSESSORIA DE ENGENHARIA LTDA**

CPF/CNPJ: **03.659.262/0001-50**

Agência/conta: **1637/0030537-4**

Dados do beneficiário

Nome: **CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO EST S PAULO**

CPF/CNPJ: **60.985.017/0001-77**

Dados do pagamento

Código de barras: **00190000090280271802951569335170511690000010303**

Data do Vencimento: **10/08/2025**

Data do Pagamento: **01/08/2025**

Valor do Documento: **R\$ 103,03**

Desconto: **R\$ 0,00**

Juros: **R\$ 0,00**

Multa: **R\$ 0,00**

Encargos: **R\$ 0,00**

Valor do Pagamento: **R\$ 103,03**

Identificação do Comprovante: **-**

Autenticação no comprovante
00434116370030537400000100220250801441754062293902

ID da transação
8345A0C94917BD7901B8986B42D3052803A43F66

Controle
441754062293902

Efetuada em 01/08/2025 às 12:31:33 no Itaú Empresas na internet



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 7.900.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2025 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	274 dias	1,028117
Percentual correspondente	274 dias	2,811665 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 8.122.121,55
Sub Total	(=)	R\$ 8.122.121,55
Valor total	(=)	R\$ 8.122.121,55

[Retornar](#) [Imprimir](#)