EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO, DA COMARCA DE SÃO PAULO

Processo nº 1009152-49.2023.8.26.0002

NELSON MONTEIRO MIRAGLIA, engenheiro civil, CREA 5060629791, perito judicial nos autos de ação movida por **Glória Ester de Oliveira Gonçalves** em face de **Silvana Aparecida de Oliveira Pontes e outros**, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, no seguinte

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

1.CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como objetivo, apurar o valor de mercado de uma casa situada na Av. Marari, nº 766, Vila Marari, São Paulo - SP.

Na presente avaliação, presume-se que os elementos constantes da documentação apresentada a este signatário são corretos, e que as informações fornecidas por terceiros foram prestadas de boa-fé e são fidedignas.

2. DADOS CADASTRAIS

O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 414.954, Livro nº 2, Ficha 01, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo, conforme consta no documento a seguir, presente nos autos, às fls. 21.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula 414.954 | ficha 01

São Paulo, 13 de janeiro de 2015.

IMÓVEL:- TERRENO situado na Avenida Marari, no **29º Subdistrito - Santo Amaro**, formato retangular, medindo 11,00m de frente para a Avenida Marari; por 23,00m de fundos, com a área total de 253,00m², confrontando em todos os lados com propriedade de Celso David do Valle e outros, principiando a divisa a 139,63m da esquina com a Rua J.D. Espírito Santo e está situado na quadra compreendida entre as vias acima e a Rua Alta, antiga Rua do Alto.

CONTRIBUINTE:- 120.173.0006-2.-

PROPRIETÁRIO:- JOSÉ ANTONIO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, aeroviário, residente e domiciliado nesta Capital na Estrada do Pinheiro Grande, nº 10-B.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 108.616, deste Serviço Registral, feita em 19 de junho de 1962.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
Hash: 66DBFD119CA8647CDF9E6C13B180FC83
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Figura 1: Matrícula (fls.21)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 120.173.0006-2

Local do Imóvel:
AV MARARI, 766
VL MARARI CEP 04402-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MARARI, 766
VL MARARI CEP 04402-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	253	Testada (m):	11,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	253		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.733,00
- da construção:	2.249,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	438.449,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	49.478,00
Base de cálculo do IPTU:	487.927,00

Figura 2: Certidão de Dados Cadastrais (PMSP)

3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

A vistoria foi realizada no dia 9 de dezembro de 2025, com a presença do Dr. Paulo Jakubowski, Dr. Eduardo de Campos Camargo e Dr. Murilo Gonçalves.

O imóvel conforme se verifica em sua certidão de dados cadastrais (Figura 2) possui **área construída de 100 m² e área de terreno de 253 m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E PLANTAS

O imóvel está localizado em uma região predominantemente residencial, que conta com infraestrutura completa, oferecendo todos os serviços públicos essenciais.

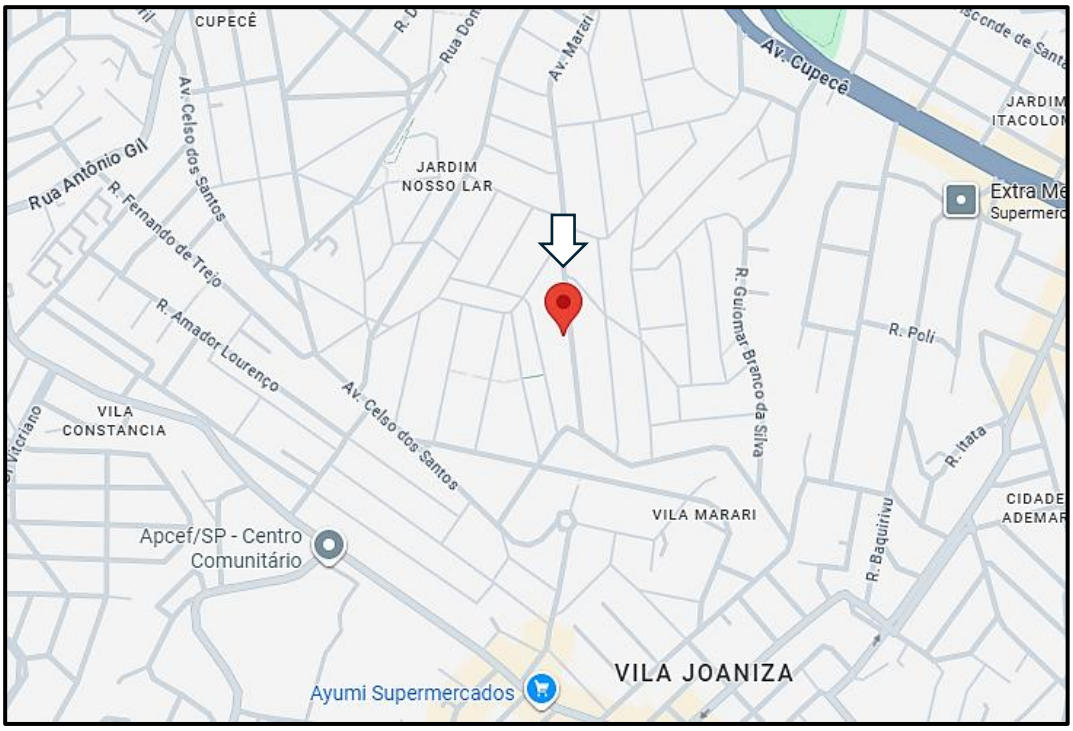

Figura 3 - Localização do imóvel

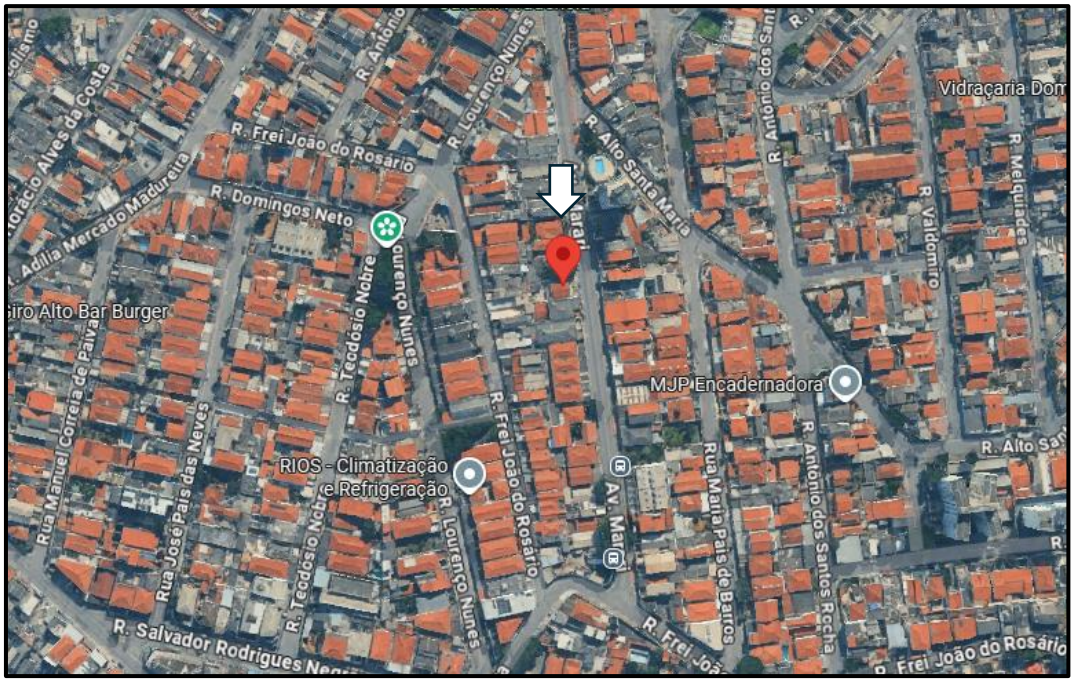

Figura 4 – Vista Aérea do imóvel - Área Predominantemente Residencial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

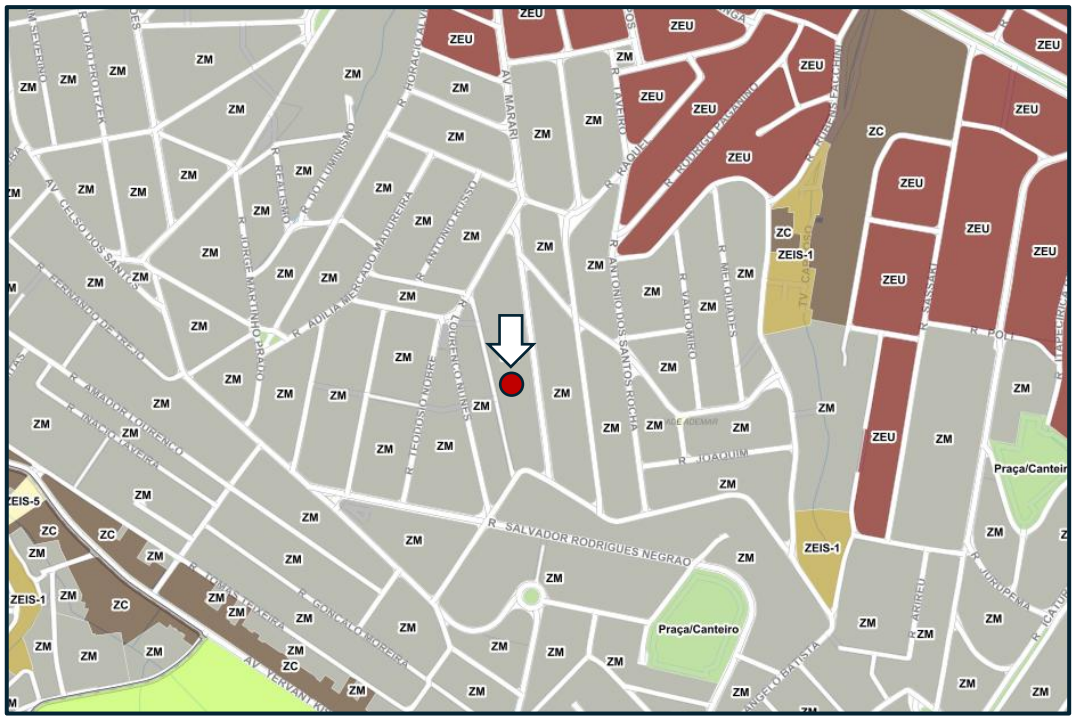

Figura 5 – Zoneamento – ZM (Geosampa: LPUOS – Lei 18.177/24)

Conforme ilustrado na Figura 5, o imóvel, quanto ao zoneamento urbano, está inserido em Zona Mista, ZM, destinada à implantação de usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial e densidades construtiva e demográfica baixas a médias, nos termos do artigo 11 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, LPUOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

3.2 REGISTRO FOTOGRÁFICO



Figura 6: Vista Frontal Com Confrontantes

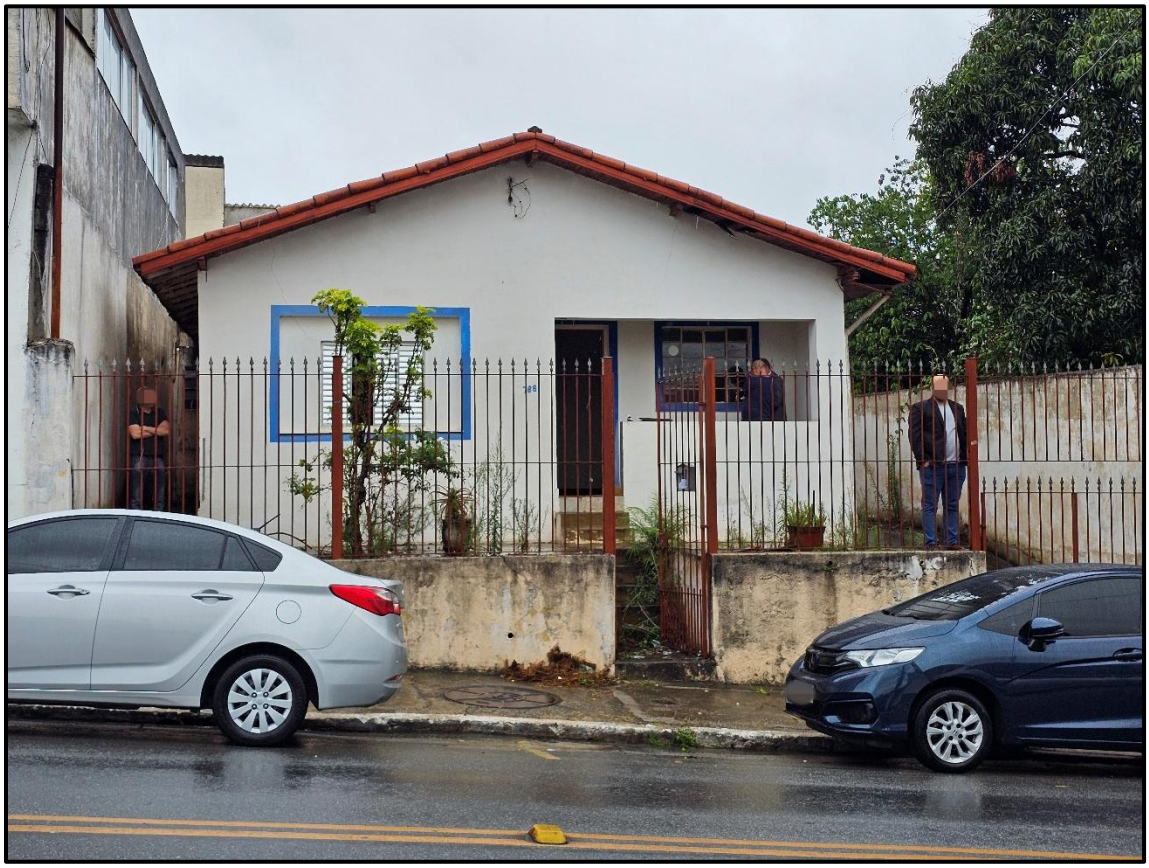

Figura 7: Vista Frontal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 8 – Entrada Carros (Garagem)

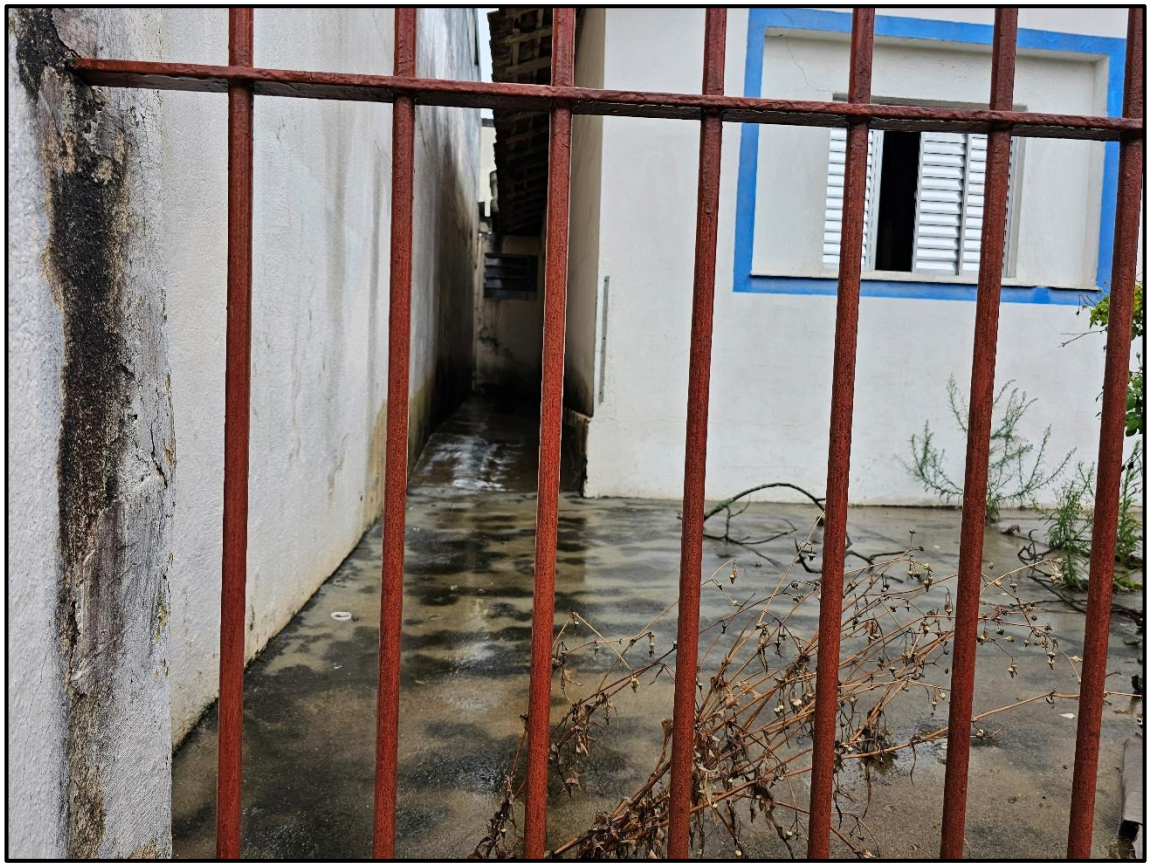

Figura 9 – Vista frontal – Corredor Lateral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 10 – Entrada - Varanda



Figura 11 – Entrada – Varanda (Detalhamento)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 12 – Cômodo 1 (sala)



Figura 13 – Cômodo 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 14 – Cômodo 2 (Detalhamento)



Figura 15 – Cômodo 3 (Banheiro)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 16 – Cômodo 4



Figura 17 – Cômodo 4 (Detalhamento)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 18 – Cômodo 5 (Cozinha)



Figura 19 – Cobertura - Carros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 20 – Banheiro Externo



Figura 21 – Fundos – Vista Lateral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 22 – Edificação nos Fundos



Figura 23 – Edificação nos Fundos – Sala/Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 24 – Edificação nos Fundos – Sala/Cozinha



Figura 25 – Edificação nos Fundos – Área Lateral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 26 – Fundos / Corredor Garagem



Figura 27 – Fundos / Corredor – Acesso (Detalhamento)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.



Figura 28 – Telhado (Detalhamento)



Figura 29 – Corredor Garagem (Detalhamento)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

4. METODOLOGIA E AVALIAÇÃO

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos nas seguintes normas e estudos técnicos:

- ABNT NBR 13752/2024 - Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT NBR 14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens em suas partes 1: Procedimentos Gerais (2019) e 2: Imóveis Urbanos (2011);
- IBAPE/SP - Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (2011);
- IBAPE/SP – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (2019).

Na avaliação deste imóvel, foi adotado o Método Comparativo de Valores com Tratamento por Fatores, bem como o Método de Quantificação de Custos.

A seleção das amostras priorizou imóveis localizados na mesma região e com características semelhantes às do bem avaliado. As amostras encontram-se detalhadas no Item 6, Anexo A, Pesquisa de Mercado.

De acordo com a ABNT NBR 14653-2, para atendimento ao Grau de Fundamentação II, no tratamento por fatores, exige-se o número mínimo de 5 amostras de mercado. Assim, foram selecionados 6 imóveis, conforme apresentados no mapa e na tabela a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

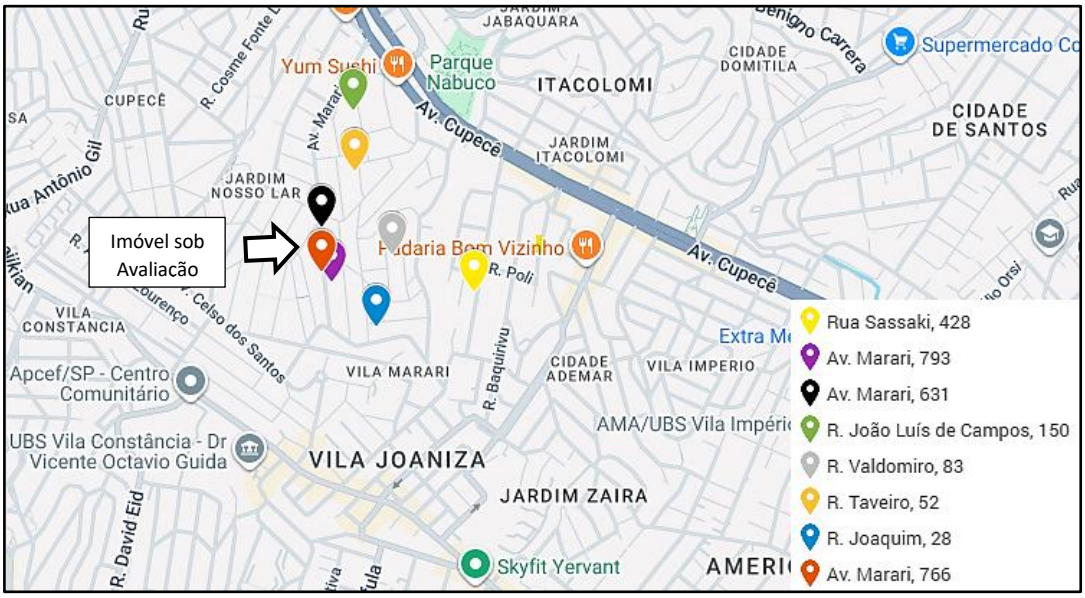

Figura 30 – Localização das Amostras Selecionadas

Tipo	Nº	Nome	Valor Pesquisado	Área Construída (m²)	Área do Terreno
			Va	Ac	At
Amos-tras	1	Rua Sassaki, 428	980.000	278	260
	2	Av. Marari, 793	900.000	267	127
	3	Av. Marari, 631	760.000	225	110
	4	Rua Joao Luis de Campos, 150	890.000	260	267
	5	Rua Valdomiro, 83	590.000	213	241
	6	Rua Joaquim, 28	690.000	252	253

Tabela 1 – Pesquisa de Dados de Mercado

4.1 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Uma vez que a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, edição de 2011, estabelece que a aplicação dos fatores incidentes sobre o valor do terreno deve ocorrer exclusivamente sobre a parcela do valor do elemento comparativo correspondente ao terreno, procedeu-se à segregação da parcela relativa às benfeitorias, mediante a utilização do Método da Quantificação de Custos, conforme fórmula preconizada no estudo Valores de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Edificações de Imóveis Urbanos (2019), Unidades Isoladas, do IBAPE/SP, em seu item 3.2, a seguir apresentada

$$Vb = CUBSP \times Pc \times Ac \times FOC$$

Equação 1

Onde:

- Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.
- CUBSP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.
- Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
- Ac – Área construída da edificação em apreço.
- FOC – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, o qual é calculado conforme a expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Equação 2

Onde:

- **K**:Coeficiente de Ross/Heidecke
- **R**:Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.

As etapas para cálculo do FOC e Fator de Depreciação (Fd) são as seguintes:

a) Definição da Idade Referencial e Valor Residual: Com base na classe, tipo e padrão da edificação, determina-se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

a Idade Referencial (Ir), em anos, e o Valor Residual (R), em percentual, pela aplicação da tabela a seguir. Para o imóvel sob avaliação, classificado como Casa de Padrão Simples, tem-se:

- Ir = 70 anos
- R = 20%

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Tabela 2 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R)

b) Cálculo da Idade em Percentual da Vida Referencial: Para este cálculo, a idade estimada do imóvel é dividida pela Idade Referencial, obtendo-se o percentual da vida referencial. Exemplo:

- Idade estimada do imóvel: 59 anos (2026-1967)
- Idade em Percentual da vida referencial: 59 / 70 = 84,29%

c) Definição do Estado da Edificação:

De acordo com critérios estabelecidos na tabela a seguir, classifica-se o estado de conservação do imóvel. No caso sob

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

avaliação, o imóvel enquadra-se no estado "H — Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor".

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 3 - Estado de Conservação (Ec)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

d) Determinação do Coeficiente de Ross-Heidecke (K):

A partir do percentual da idade e da classificação do estado de conservação, utiliza-se a tabela a seguir para determinar o coeficiente K, necessário ao cálculo do FOC. Para o imóvel sob avaliação, aplicando interpolação para o percentual de 48,3% e estado "H", obtém-se K = 0,0553.

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

Tabela 4 - Coeficiente de Ross-Heideck (K)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Assim, o cálculo do FOC resulta em:

$$FOC = R + K \times (1-R) = 0,20 + 0,0553 \times (1-0,20) = 0,24424$$

Aplicando-se o cálculo apresentado às amostras e ao imóvel em avaliação, obtêm-se os seguintes valores de benfeitoria, cujo detalhamento consta do Anexo 7 deste laudo.

Nº	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área Construída (m²)	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria
	CUBSP	Padrão	Pc	Ac	FOC	Vb
Avali-ando	2.059,85	Simples	1,251	100	0,24424	62.938
1	2.059,85	Médio	1,903	278	0,49440	538.763
2	2.059,85	Médio	1,903	267	0,51056	534.358
3	2.059,85	Médio	1,903	225	0,53400	470.975
4	2.059,85	Médio	1,903	260	0,48616	495.481
5	2.059,85	Simples	1,251	213	0,34960	191.886
6	2.059,85	Médio	1,903	252	0,53488	528.362

Tabela 5 – Benfeitorias (Cálculo)

4.2 TRATAMENTO POR FATORES

4.2.1 CONSIDERAÇÕES

No método comparativo de valores, o valor de mercado é determinado por meio de comparação com valores de venda de imóveis semelhantes. O tratamento por fatores busca padronizar esses valores, levando-se em consideração as características específicas do imóvel em avaliação.

Para calcular o efeito combinado de todos os fatores, utiliza-se, após a aplicação do Fator Oferta (Fo), o Fator Resultante (Fr), que, no caso em avaliação, a princípio, será determinado pela seguinte fórmula:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

$$Fr = 1 + (Fp - 1) + (Ff - 1) + (Fa - 1) + (Fl - 1)$$

Equação 3

Para calcular o Valor Unitário de Venda Homogeneizado (Vuh) a partir do Valor Unitário (Vu) de cada um dos elementos pesquisados, utiliza-se a seguinte expressão:

$$Vuh = Vu \times Fr$$

Equação 4

4.2.2 FATOR OFERTA (Fo)

Este fator, também conhecido como Fator Fonte, visa refletir um deságio em relação ao valor pedido no mercado, estabelecendo a relação entre o valor final negociado e o preço inicialmente pedido pelo imóvel.

Para a avaliação deste fator, foi adotado o valor consagrado de 0,9, o qual corresponde a um desconto de 10% sobre o preço originalmente solicitado.

Os demais fatores devem ser considerados somente após a aplicação do fator oferta.

A tabela a seguir apresenta a aplicação do fator oferta a amostra selecionada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Tipo	N°	Nome	Valor Pesquisado	Fator Oferta (R$)	Valor Deduzido Oferta (R$)
			Va	Fo	Vv
Amos-tras	1	Rua Sassaki, 428	980.000	0,90	882.000
	2	Av. Marari, 793	900.000	0,90	810.000
	3	Av. Marari, 631	760.000	0,90	684.000
	4	Rua Joao Luis de Campos, 150	890.000	0,90	801.000
	5	Rua Valdomiro, 83	590.000	0,90	531.000
	6	Rua Joaquim, 28	690.000	0,90	621.000

Tabela 6 – Aplicação do Fator Oferta

Uma vez apurados, para cada amostra, os valores das benfeitorias (Vb), conforme Tabela 5, e os valores pesquisados deduzidos do fator oferta (Vv), torna-se possível determinar o valor do terreno (Vt) pela diferença entre Vv e Vb. Também, o valor unitário do terreno pode ser obtido pela divisão do valor calculado para o terreno (Vt) pela respectiva área de cada terreno (At). Na tabela a seguir, apresentam-se os cálculos correspondentes.

Tipo	N°	Valor da Bencfeitoria	Valor Deduzido Oferta (R$)	Valor do Terreno	Área do Terreno	Valor Unitário do Terreno
		Vb	Vv	Vt (Vv-Vb)	At	Vut
Amos-tras	1	538.763	882.000	343.237	260	1.320
	2	534.358	810.000	275.642	127	2.170
	3	470.975	684.000	213.025	110	1.937
	4	495.481	801.000	305.519	267	1.144
	5	191.886	531.000	339.114	241	1.407
	6	528.362	621.000	92.638	253	366

Tabela 7 – Valor Unitário do Terreno (Cálculo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

4.2.3 FATOR PROFUNDIDADE (Fp)

Esse fator, também denominado Coeficiente de Profundidade, é calculado com base no conceito de Profundidade Equivalente (Pe), a qual é definida como a razão entre a Área do Terreno (At) e sua Frente Projetada (Fp). O objetivo desse conceito é avaliar a forma do terreno em relação ao seu potencial de aproveitamento.

A profundidade possui um intervalo de referência para as zonas dos Grupos I e III, delimitado pela Profundidade Mínima (Pmi) e pela Profundidade Máxima da Zona (Pma), conforme apresentado na tabela a seguir, extraída das Tabelas 1 e 2, das páginas 19 e 20 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011.

Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal				Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal			
Zona Homogênea	Pmi	Pma	p	Zona Homogênea	Pmi	Pma	p
1ª Zona: Padrão Popular	N/A	N/A	N/A	7ª Zona: Padrão Popular	10,00	30,00	0,50
2ª Zona: Padrão Médio	25,00	40,00	0,50	8ª Zona: Padrão Médio	20,00	40,00	0,50
3ª Zona: Padrão Alto	30,00	60,00	0,50	9ª Zona: Padrão Alto	20,00	60,00	0,50

Tabela 8 - Intervalo de referência para cálculo do Fator Profundidade (IBAPE)

O imóvel sob avaliação se enquadra na 2ª Zona: Padrão Médio, pertencendo ao Grupo I.

As fórmulas utilizadas para o cálculo desse fator variam de acordo com o intervalo em que se encontra a profundidade equivalente (Pe), conforme descrito a seguir:

$\text{Pmi}/2 > \text{Pe}$: $\quad \text{Fp} = (0{,}5)^{\text{p}}$

$\text{Pmi}/2 \leq \text{Pe} \leq \text{Pmi}$: $\quad \text{Fp} = \left(\frac{\text{Pmi}}{\text{Pe}}\right)^{\text{p}}$

$\text{Pmi} < \text{Pe} < \text{Pma}$: $\quad \text{Fp} = 1$

$\text{Pma} \leq \text{Pe} \leq 3\text{Pma}$: $\quad \text{Fp} = \frac{1}{\left[\frac{\text{Pma}}{\text{Pe}} + \left(1 - \frac{\text{Pma}}{\text{Pe}}\right) \text{x} \left(\frac{\text{Pma}}{\text{Pe}_e}\right)^{\text{p}}\right]}$

$3\text{Pma} < \text{Pe}$: adota-se na fórmula acima $\text{Pe} = 3\ \text{Pma}$

Equações 5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Tipo	N°	Valor unitário do Terreno (R$/m²)	FATOR PROFUNDIDADE (Fp)			
			Profundidade Equiva-lente	Fator Profun-didade	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
		Vut	Pe	Fp	ΔV1	Vu1
Paradigma			25 m a 40 m			
Avaliando			23,00	1,043		
Amos-tras	1	1.320	26,00	1,000	0,00	1.320
	2	2.170	23,09	1,041	87,94	2.258
	3	1.937	22,00	1,066	127,82	2.064
	4	1.144	24,27	1,015	17,02	1.161
	5	1.407	21,91	1,068	95,98	1.503
	6	366	22,00	1,066	24,17	390

Média	1.391		1.450
DP	636		672
CV	45,72%		46,35%

Tabela 9 – Fator Profundidade

O cálculo do fator profundidade (Fp) mostrou-se heterogeneizante tanto em aplicação conjunta com os demais fatores como individualmente (Tabela 9), pois o coeficiente de variação obtido, CV = 46,35%, é superior ao coeficiente de variação original, CV = 45,72%. Assim, uma vez que este fator não contribuiu estatisticamente para a redução da dispersão da amostra, será **desconsiderado.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

4.2.4 FATOR FRENTE (Ff)

Também conhecido como Fator Testada, Coeficiente de Testada ou Coeficiente de Frente, sendo que, para os casos em análise, corresponde à medida da largura frontal do imóvel (Fp), podendo ser calculado pela seguinte expressão:

$$Ff = \left(\frac{Fr}{Fp}\right)^{f}$$

Equação 6

Esse fator tem o objetivo de refletir o efeito de que o valor unitário do terreno aumenta à medida que sua frente projetada se expande, e diminui quando a frente é reduzida.

Como o imóvel em avaliação se enquadra na 2ª Zona: Padrão Médio, utiliza-se, para o cálculo acima, a Frente de Referência (Fr) = 10 e o Expoente do Fator Frente (f) = 0,20, conforme a tabela a seguir, extraída das tabelas 1 e 2, das páginas 19 e 20 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal			Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal		
Zona Homogênea	**Fr**	**f**	**Zona Homogênea**	**Fr**	**f**
1ª Zona: Padrão Popular	N/A	N/A	7ª Zona: Padrão Popular	5,00	0,20
2ª Zona: Padrão Médio	10,00	0,20	8ª Zona: Padrão Médio	10,00	0,25
3ª Zona: Padrão Alto	15,00	0,15	9ª Zona: Padrão Alto	15,00	0,15

Tabela 10 - Frente de Referência e Expoente para cálculo do Fator Frente (IBAPE)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Tipo	Nº	Valor unitário do Terreno (R$/m²)	FATOR FRENTE (Ff)			
			Frente Proje-tada	Fator Frente	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
		Vut	Fpr	Ff	ΔV2	Vu2
Amos-tras	1	1.320	10,0	1,000	0,00	1.320
	2	2.170	5,5	1,127	275,66	2.446
	3	1.937	5,0	1,149	287,97	2.225
	4	1.144	11,0	1,000	0,00	1.144
	5	1.407	11,0	1,000	0,00	1.407
	6	366	11,5	1,000	0,00	366
Média		1.391				1.485
DP		636				758
CV		45,72%				51,04%

Tabela 11 – Fator Frente

O cálculo do fator frente (Ff) também se mostrou heterogeneizante, tanto na aplicação conjunta com os demais fatores quanto isoladamente (Tabela 11), pois o coeficiente de variação obtido, CV = 51,04%, supera o coeficiente de variação original, CV = 45,72%. Dessa forma, uma vez que este fator não contribuiu estatisticamente para a redução da dispersão da amostra, será **desconsiderado.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

4.2.5 FATOR ÁREA (Fa)

O Fator Área, também conhecido como Coeficiente de Área, se baseia na lógica de que, para áreas menores, o valor unitário tende a ser maior, enquanto para áreas maiores, esse valor tende a ser reduzido.

Para o cálculo, foram utilizadas as fórmulas apresentadas abaixo, conforme descrito no livro Engenharia Legal e de Avaliações, do renomado e saudoso perito Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Oficina de Textos.

$$\text{Fa} = \left(\frac{\textit{área do elemento pesquisado}}{\textit{área do elemento avaliando}}\right)^{1/4},$$

quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$$\text{Fa} = \left(\frac{\textit{área do elemento pesquisado}}{\textit{área do elemento avaliando}}\right)^{1/8},$$

quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Equação 7

Considerando que esse fator varia em função da área do elemento avaliando, seu cálculo foi realizado individualmente para cada elemento amostral avaliado, conforme a tabela a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Tipo	Nº	Valor unitário do Terreno (R$/m²)	FATOR ÁREA (Fa)				
			Área do Terreno (m²)	Diferença Área do Terreno vs Avaliando	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
		Vut	At		Fa	ΔV3	Vu3
Amos-tras	1	1.320	260,00	2,8%	1,007	9,04	1.329
	2	2.170	127,00	49,8%	0,917	-179,15	1.991
	3	1.937	110,00	56,5%	0,901	-191,48	1.745
	4	1.144	267,00	5,5%	1,014	15,51	1.160
	5	1.407	241,00	4,7%	0,988	-16,99	1.390
	6	366	253,00	0,0%	1,000	0,00	366
Média		1.391					1.330
DP		636					561
CV		45,72%					42,14%

Tabela 12 – Fator Área

O cálculo do fator área (Fa) mostrou-se homogeneizante tanto em aplicação conjunta com os demais fatores como individualmente (Tabela 12), pois o coeficiente de variação obtido, CV = 42,14%, é inferior ao coeficiente de variação original, CV = 45,72%. Assim, uma vez que este fator contribuiu estatisticamente para a redução da dispersão da amostra, será **considerado.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

4.2.6 FATOR LOCALIZAÇÃO (Fl)

Este fator é também conhecido como Fator Local, por Fator de Transposição de Local ou por Coeficiente de Localização. Habitualmente ele é calculado a partir dos valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica e Valores (PGV's) disponibilizada pelas Prefeituras Municipais.

$$Fl_i = \frac{If_p}{If_n}$$

Equação 8

Onde:

- If_p = Índice de localização (Índice fiscal) referente a situação paradigma
- If_n = Índice de localização (Índice fiscal) referente a localização do elemento pesquisado (amostra).

Tipo	N°	Valor unitário do Terreno (R$/m²)	FATOR LOCALIZAÇÃO (Fl)			
			Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
		Vut	If	Fl	ΔV5	Vu5
Avaliando			1.733			
Amostras	1	1.320	1.588	1,091	121	1.441
	2	2.170	1.767	0,981	-42	2.129
	3	1.937	1.792	0,967	-64	1.873
	4	1.144	1.602	1,082	94	1.238
	5	1.407	1.563	1,109	153	1.560
	6	366	1.564	1,108	40	406

Média	1.391		1.441
DP	636		598
CV	45,72%		41,48%

Tabela 13 – Fator Localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Observa-se que a aplicação do Fator Localização, detalhada na Tabela 13, mostrou-se em conjunto e individualmente homogeneizante, visto que houve uma redução do Coeficiente de Variação (CV), de 45,72% para 41,48%. Assim, uma vez que este fator contribuiu estatisticamente para a redução da dispersão da amostra, será **considerado.**

Assim, uma vez que este fator contribuiu estatisticamente para a redução da dispersão da amostra, será **considerado.**

4.3 AVALIAÇÃO

Conforme demonstrado, a aplicação dos fatores profundidade (Fp) e frente (Ff) não apresentou relevância estatística, tanto no conjunto das amostras quanto de forma isolada (Tabelas 9 e 11), uma vez que resultou no aumento do Coeficiente de Variação (CV) da amostra.

Por outro lado, a aplicação dos fatores área e localização mostrou-se pertinente, por exercer efeito homogeneizador evidenciado pela redução do Coeficiente de Variação da amostra (CV), tanto em conjunto quanto de forma isolada (Tabelas 12 e 13), o que justifica sua utilização. A tabela a seguir apresenta os fatores aplicáveis, bem como o cálculo dos fatores resultantes através da fórmula Fr = 1 + Fa-1 + Fl-1, e o respectivo Valor Unitário Homogeneizado Médio da Amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Tipo	Nº	Valor unitário do Terreno (R$/m²)	Fator Área	Fator Localização	Fator Resultante	Valor Unitário homogeneizado (R$/m²)
		Vut	Fa	Fl	Fr	Vuh
Amostras	1	1.320	1,007	1,091	1,098	1.450
	2	2.170	0,917	0,981	0,898	1.949
	3	1.937	0,901	0,967	0,868	1.681
	4	1.144	1,014	1,082	1,095	1.253
	5	1.407	0,988	1,109	1,097	1.543
	6	366	1,000	1,108	1,108	~~406~~

Média	1.391		**1.380**
DP	636		531
CV	45,72%		38,49%
		Vuh Médio -30%	966
		Vuh Médio +30%	1.795

Tabela 14 – Valor Unitário Homogeneizado – Amostra Não Saneada

Considerando o disposto na **NBR 14653-2, Anexo B, item B.3**, que estabelece:

> "Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados no processo".

A amostra foi submetida ao processo de saneamento conforme também orienta a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. De acordo com essa norma, o saneamento deve ser realizado por meio da exclusão iterativa dos elementos que apresentem desvio superior a 30% em relação à média amostral homogeneizada, sendo os dados eliminados um a um, iniciando-se sempre pelo mais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

afastado da média, até que todos os elementos remanescentes estejam dentro do intervalo permitido.

Como desdobramento do saneamento estatístico, o elemento amostral de número 6, por figurar como o mais afastado do intervalo de ± 30% em relação à média homogeneizada, foi descartado da amostra , resultando na tabela homogeneizada a seguir, uma vez que todos os elementos se encontram no intervalo de ± 30% em relação à média homogeneizada.

Tipo	Nº	Valor unitário do Terreno (R$/m²)	Fator Área	Fator Localização	Fator Resultante	Valor Unitário homogeneizado (R$/m²)
		Vut	Fa	Fl	Fr	Vuh
Amostras	1	1.320	1,007	1,091	1,098	1.450
	2	2.170	0,917	0,981	0,898	1.949
	3	1.937	0,901	0,967	0,868	1.681
	4	1.144	1,014	1,082	1,095	1.253
	5	1.407	0,988	1,109	1,097	1.543

Média	1.596		**1.575**
DP	436		261
CV	27,35%		16,54%
		Vuh Médio -30%	1.103
		Vuh Médio +30%	2.048

Tabela 15 - Valor Unitário Homogeneizado – Amostra Saneada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

5. CONCLUSÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para o cálculo dos valores de mercado dos imóveis tem-se a fórmula abaixo:

Área do Terreno x Valor Unitário Homogeneizado Médio + Benfeitoria = 253 m² x 1.575 R$/ m² (Tabela 15) + 62.938 (Tabela 5) = R$ 461.413,00

Valor de Mercado: R$ 461.413,00

(quatrocentos e sessenta e um mil quatrocentos e treze reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

6. ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO - AMOSTRAS

(1) Rua Sassaki, 428, Vila Erna, São Paulo - SP

Área construída: 278 m²

Área do terreno: 260 m²

Ano da Construção: 1986 (Idade: 40 anos)

Preço: R$ 980.000,00

Anunciante: Remanescente Imóveis

Contato: Paulo



Data da pesquisa: 03/2026

Link Da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-marari-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-278m2-venda-RS980000-id-2728271725/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Nelson Monteiro Miraglia
Perito - Engenheiro Civil

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 120.200.0047-3

Local do Imóvel:
R SASSAKI, 428
SANTO AMARO VILA ERNA CEP 04403-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SASSAKI, 428
SANTO AMARO VILA ERNA CEP 04403-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	260	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	260		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	278	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	187	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.588,00
- da construção:	2.249,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	412.880,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	350.125,00
Base de cálculo do IPTU:	763.005,00

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 2026.

https://www.prefeitura.sp.gov.br/web/fazenda/w/servicos/certidoes/2395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

(2) Av. Marari, 793, Vila Marari, São Paulo - SP

Área construída: 267 m²

Área do terreno: 127 m²

Ano da Construção: 1988 (Idade: 38 anos)

Preço: R$ 900.000,00

Anunciante: Remanescente Imóveis

Contato: Paulo



Data da pesquisa: 03/2026

Link da Pesquisa:
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-marari-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-267m2-venda-RS900000-id-2728270622/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 120.174.0054-7

Local do Imóvel:
AV MARARI, 793
VL MARARI ANT N 65 CEP 04402-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MARARI, 793
VL MARARI ANT N 65 CEP 04402-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	127	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	127		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	267	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	106	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.767,00
- da construção:	2.249,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	224.409,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	354.285,00
Base de cálculo do IPTU:	578.694,00

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 2026.

https://www.prefeitura.sp.gov.br/web/fazenda/w/servicos/certidoes/2395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

(3) Av. Marari, 631, Vila Marari, São Paulo - SP

Área construída: 225 m²

Área do terreno: 110 m²

Ano da construção: 1991 (Idade: 35 anos)

Preço: R$ 760.000,00

Anunciante: Ferreira Araujo Imobiliária

Contato: Carlos



Data da pesquisa: 03/2026

Link Da pesquisa: https://www.ferreiraaraujoimoveis.com.br/imovel/FA5438

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 120.172.0021-1

Local do Imóvel:
AV MARARI, 631
CEP 04402-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MARARI, 631
CEP 04402-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	110	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	110		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	225	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.792,00
- da construção:	2.249,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	197.120,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	318.796,00
Base de cálculo do IPTU:	515.916,00

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 2026.

https://www.prefeitura.sp.gov.br/web/fazenda/w/servicos/certidoes/2395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

(4) Rua João Luis de Campos, 150

Área construída: 260 m²

Área do terreno: 267 m²

Ano de construção: 1985 (Idade: 41 anos)

Preço: R$ 890.000,00

Anunciante: USABRASIL

Contato: Pedro



Data da pesquisa: 03/2026

Link Da pesquisa: https://www.usabrasilimoveis.com.br/imovel/casa-para-venda-com-3-quartos-vila-marari-sao-paulo-sp-id-HWN2H

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Nelson Monteiro Miraglia
Perito - Engenheiro Civil

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 120.163.0033-6

Local do Imóvel:
R JOAO LUIS DE CAMPOS, 150
JD ANCHIETA CEP 04402-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOAO LUIS DE CAMPOS, 150
JD ANCHIETA CEP 04402-030

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	267	Testada (m):	11,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	267		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	260	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	129	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.602,00
- da construção:	2.249,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	427.734,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	315.760,00
Base de cálculo do IPTU:	743.494,00

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 2026.

https://www.prefeitura.sp.gov.br/web/fazenda/w/servicos/certidoes/2395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

(5) Rua Valdomiro, 83, Vila Marari

Área construída: 213 m²

Área do terreno: 241 m²

Ano da Construção: 1970 (Idade: 56 anos)

Preço: R$ 590.000,00

Anunciante: Olbia Imóveis

Contato: Tadeu



Data da pesquisa: 03/2026

Link Da pesquisa: https://olbiaimoveis.com.br/detalhes/imovel/casa/sao-paulo/vila-marari/codigo/283356

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

Nelson Monteiro Miraglia
Perito - Engenheiro Civil

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 120.189.0022-5

Local do Imóvel:
R VALDOMIRO, 83
CEP 04402-200
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VALDOMIRO, 83
CEP 04402-200

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	241	Testada (m):	11,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	241		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	213	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	160	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.563,00
- da construção:	2.249,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	376.683,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	134.131,00
Base de cálculo do IPTU:	510.814,00

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 2026.

https://www.prefeitura.sp.gov.br/web/fazenda/w/servicos/certidoes/2395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

(6) Rua Joaquim, 28

Área construída: 252 m²

Área do terreno: 253 m²

Ano da construção: 1980 (Idade: 46 anos)

Preço: R$ 690.000,00

Anunciante: Scheid Imóveis

Contato: Clotilde



Data da pesquisa: 03/2026

Link Da pesquisa: https://www.scheidimoveis.com.br/imovel/casa-terrea-a-venda-sao-paulo-vila-marari-253m2-3dormitorios-2vagas/MR60494

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 120.184.0018-4

Local do Imóvel:
R JOAQUIM, 28
VL MARARI CEP 04402-240
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOAQUIM, 28
VL MARARI CEP 04402-240

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	253	Testada (m):	11,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	253		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	252	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	188	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	1.564,00
- da construção:	2.249,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	395.692,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	260.705,00
Base de cálculo do IPTU:	656.397,00

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 2026.

https://www.prefeitura.sp.gov.br/web/fazenda/w/servicos/certidoes/2395

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

7. ANEXO B - CÁLCULOS

Nº	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo	Coef. Padrão Construtivo	Área Construída (m²)	Idade do Imóvel (Anos)	% Vida Referencial	Estado de Conservação	Depreciação	IR	K	R	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria
	CUBSP	Padrão	Pc	Ac	Ie	%Vr	E	Tabela 3	Tabela 2	Kf	Tabela 2	FOC	Vb
Avali-ando	2.059,85	Simples	1,251	100	59	84,3%	H	75,20%	70,00	0,0553	20,0%	0,24424	62.938
1	2.059,85	Médio	1,903	278	40	57,1%	F	33,20%	70,00	0,3680	20,0%	0,49440	538.763
2	2.059,85	Médio	1,903	267	38	54,3%	F	33,20%	70,00	0,3882	20,0%	0,51056	534.358
3	2.059,85	Médio	1,903	225	35	50,0%	F	33,20%	70,00	0,4175	20,0%	0,53400	470.975
4	2.059,85	Médio	1,903	260	41	58,6%	F	33,20%	70,00	0,3577	20,0%	0,48616	495.481
5	2.059,85	Simples	1,251	213	56	80,0%	F	33,20%	70,00	0,1870	20,0%	0,34960	191.886
6	2.059,85	Médio	1,903	252	46	65,7%	D	8,09%	70,00	0,4186	20,0%	0,53488	528.362

Tabela 16 – Cálculo das Benfeitorias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo técnico é composto de 51 (cinquenta e uma) páginas.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 27 de março de 2026

NELSON MONTEIRO MIRAGLIA
Perito - Engenheiro Civil
Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP)
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON MONTEIRO MIRAGLIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/03/2026 às 17:00 , sob o número WSTA26701636764
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009152-49.2023.8.26.0002 e código WU07UFAu.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 461.413,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2026 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	214 dias	1,027461
Percentual correspondente	214 dias	2,746116 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 474.083,94
Sub Total	(=)	R$ 474.083,94
Valor total	**(=)**	**R$ 474.083,94**

Retornar Imprimir

