

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP****REF.: PROCESSO Nº 1083653-71.2023.8.26.0002****CONTROLE: 2023/004246****AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA****REQUERENTE: MULTIMARCAS ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA****REQUERIDO: JOCICLEIA ARAUJO RAMOS DE SOUZA E OUTROS**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, requerida por MULTIMARCAS ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA, em face de JOCICLEIA ARAUJO RAMOS DE SOUZA E OUTROS, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas do Imóvel**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 3.4. Melhoramentos Públicos**
 - 3.5. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 5.1. Valor do Terreno**
 - 5.2. Valor das Benfeitorias**
 - 5.3. Valor Total do Imóvel**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: **casa e respectivo terreno, situados à Travessa Jasmim de Veneza, nº 33, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo/SP;** considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 360.000,00, para JUNHO DE 2025

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 336/338, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel, objeto de penhora, conforme termo de constrição lavrado nos autos (fls. 336/338) da presente ação, a saber:

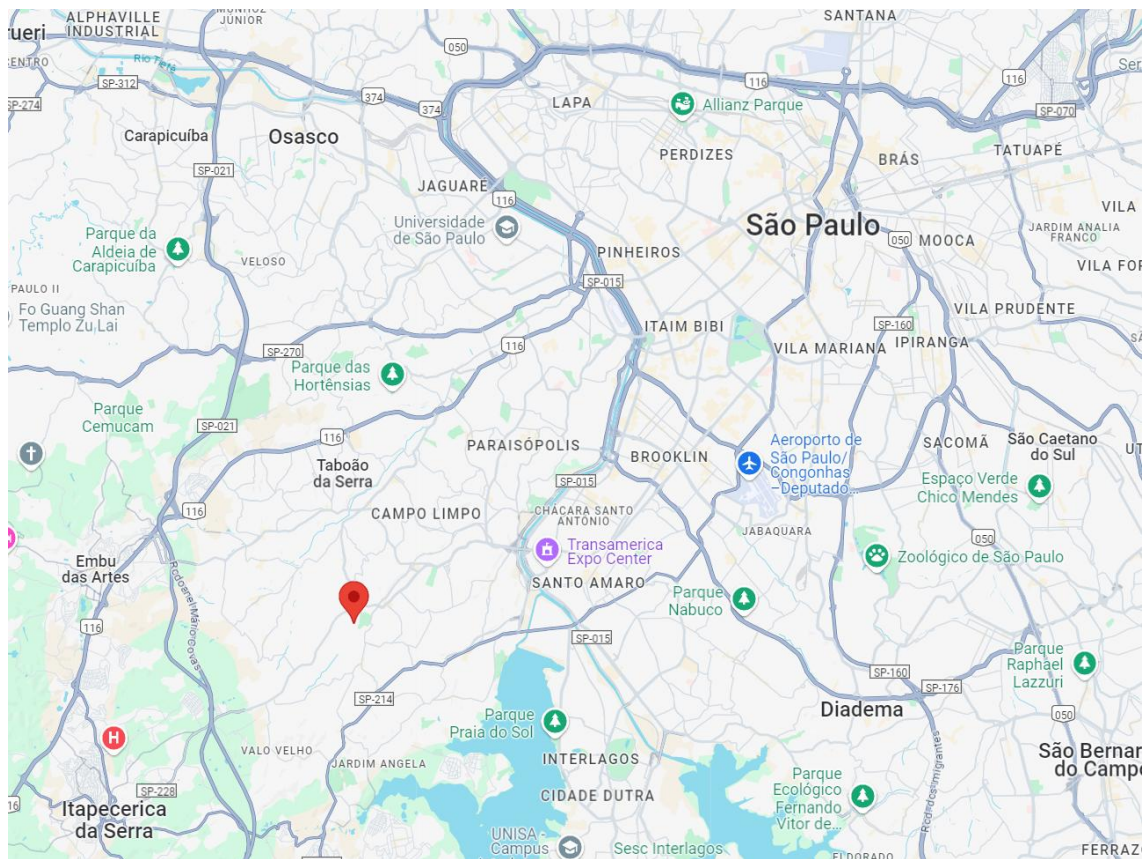
Casa e respectivo terreno, situados à Travessa Jasmim de Veneza, nº 33, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, Distrito – Santo Amaro, São Paulo/SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Travessa Jasmim de Veneza, nº 33
Número da matrícula:	nº 312.641 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	167.237.0006-5
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Rosifloras, Travessa Jasmim Laranj e Travessa Rosa de Lobo
Bairro:	Conjunto Habitacional Instituto Adventista, 29º Subdistrito – Santo Amaro
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2025 às 16:49, sob o número WSTA25706092010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083653-71.2023.8.26.0002 e código uigTMi3.

3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 167.

Quadra: 237.

Índice Fiscal: R\$ 467,00, para o exercício fiscal de 2025.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista Ambiental – ZMa, nos termos da Lei Complementar nº 18.177/24, de 25 de julho de 2024.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:		X
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel avaliando localiza-se na zona sul da capital, distando cerca de 22km da Praça da Sé, marco zero da cidade de São Paulo. A região é predominantemente residencial, com ocupação consolidada e densidade demográfica média a alta, composta por edificações térreas e assobradadas de padrão construtivo simples, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços nas principais vias. Destacam-se, nas proximidades, a Estrada de Itapeperica, a Avenida João Dias, Av. Carlos Caldeira Filho, bem como equipamentos urbanos relevantes, como o Parque Santo Dias e o Pátio/Estação de metrô - Capão Redondo, e ainda escolas, unidades básicas de saúde e comércios de pequeno e médio porte que atendem à população local.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

O terreno do imóvel avaliando apresenta frente de 6,60m para a Travessa Jasmim de Veneza, por aproximadamente 14,73m da frente aos fundos (segundo matrícula nº 312.641), encerrando a área total de 97,23m². Encontra-se guarnecido por muros e paredes de alvenaria em todas as divisas, além de portões metálicos na frente para a Travessa Jasmim de Veneza, por onde se dá o acesso ao imóvel.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR	X	
	IRREGULAR		
FRENTES	UMA FRENTE	X	
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO	X	
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	
DIMENSÃO	ÁREA TOTAL DO TERRENO	= 97,23m ²	



4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	02 PAVIMENTOS	
GARAGEM	TÉRREA	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	25 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA / ECONÔMICO	

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção residencial unifamiliar, com 02 pavimentos, mais um depósito na cobertura, construídos há cerca de 25 anos.

O acesso para pedestres e veículos ocorre através de portão metálico posicionado junto ao limite com o passeio público da Travessa Jasmim de Veneza.

A edificação está implantada junto a divisa de fundos do lote, de forma que mantém recuos das demais divisas do terreno.

No recuo frontal, está a garagem para um automóvel, coberta por telhas de fibrocimento.

A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e cobertura por telhado de telhas de

fibrocimento, as portas são de madeira e janelas de madeira e vidro. As paredes externas apresentam revestimento com reboco em argamassa de cimento e areia, e os pisos com cimento.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

- **Piso térreo**

SALA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com tijolo *Brick* aparente;
- porta de ferro e vidro e janela de madeira e vidro.

BANHEIRO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por cerâmica;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com pintura, sobre massa.

01 DORMITÓRIO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira.

- **Piso superior**

MEZANINO/ESCRITÓRIO

- piso e estrutura de madeira;
- paredes revestidas com tijolo *Brick* aparente;
- teto com revestimento de madeira;
- janela de madeira e vidro.

02 DORMITÓRIOS

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira.

01 BANHEIRO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula nº 312.641** do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025 (em anexo), o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno	= 97,23 m²;
Área construída	= 90,00 m².

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: casa
- Padrão construtivo: econômico, coeficiente médio, Pc = 1,070 R₈N
- Idade: 25 anos
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f) – depreciação de 33,20% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: Foc = 0,6049.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (Método Comparativo Direto) e, a outra, representada pelo valor das construções (Método da Quantificação de Custo).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em 2019, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

O valor do terreno, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em

informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para **junho de 2025**, o valor unitário de:

R\$ 2.336,42 /m², (vide Anexo II).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios do Anexo II):

Vt = q x S / (1 + Fa - 1); onde:

Vt = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

Fa = fator área => Fa = (97,23/125,00)^{0,2} = 0,9510.

Obtém-se:

Vt = R\$ 2.336,42 /m² x 97,23m² / (1 + 0,9510 - 1)

Vt = R\$ 238.876,63

5.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliadas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão especificados no trabalho.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondentes ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio do intervalo para as edificações do imóvel avaliando.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R₈N é de R\$ 2.067,04/m², para o mês de maio/2025.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se as idades aparentes e os estados de conservação das benfeitorias do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

Vc = CUB x Pc x Foc x Sc, onde:

Vc = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

Pc = índice relativo ao padrão construtivo;

Foc = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

Sc = área construída.

Obtém-se:

$$V_c = R\$ 2.067,04/m^2 \times 1,070 \times 0,6049 \times 90,00m^2$$

$$V_c = R\$ 120.406,91$$

5.3. Valor Total do Imóvel

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 238.876,63 + R\$ 120.406,91$$

$$V = R\$ 359.283,54$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total para venda do imóvel:

VALOR TOTAL PARA VENDA DO IMÓVEL = R\$ 360.000,00

(TREZENTOS E SESENTA MIL REAIS)

JUNHO/2025

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge as seguintes especificações:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – avaliação do valor de terreno

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 05

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Grau de Fundamentação no caso da aplicação do método evolutivo – avaliação do valor total do Imóvel

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 5 pontos (item 1 – 2 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 1 pt) – e em atendimento à Tabela 8, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 19 (dezenove) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários e cálculo do valor unitário; e Anexo III, com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU.

São Paulo, 25 de junho de 2025.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 3745, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Imóvel avaliando, situado à Travessa Jasmin de Veneza, nº 33, Conjunto Habitacional Instituto Adventista - Capão Redondo, Distrito – Santo Amaro, São Paulo, SP.



Foto 01



Foto 02

Fotos 03 a 15. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação.



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

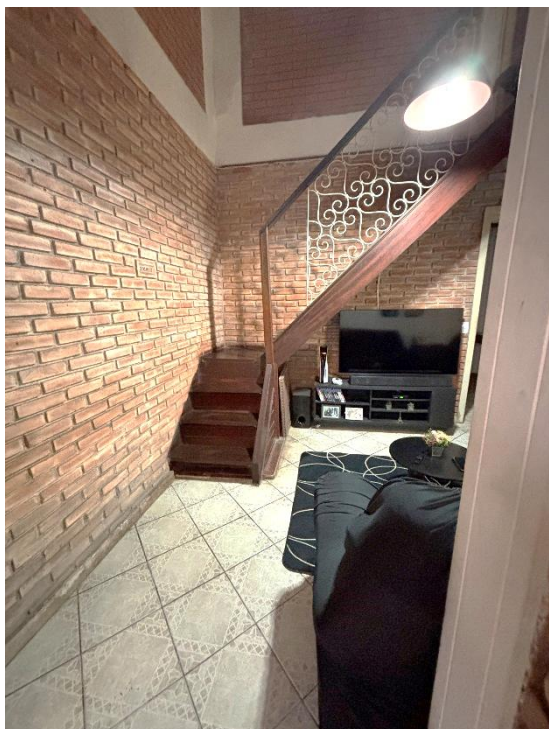


Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10

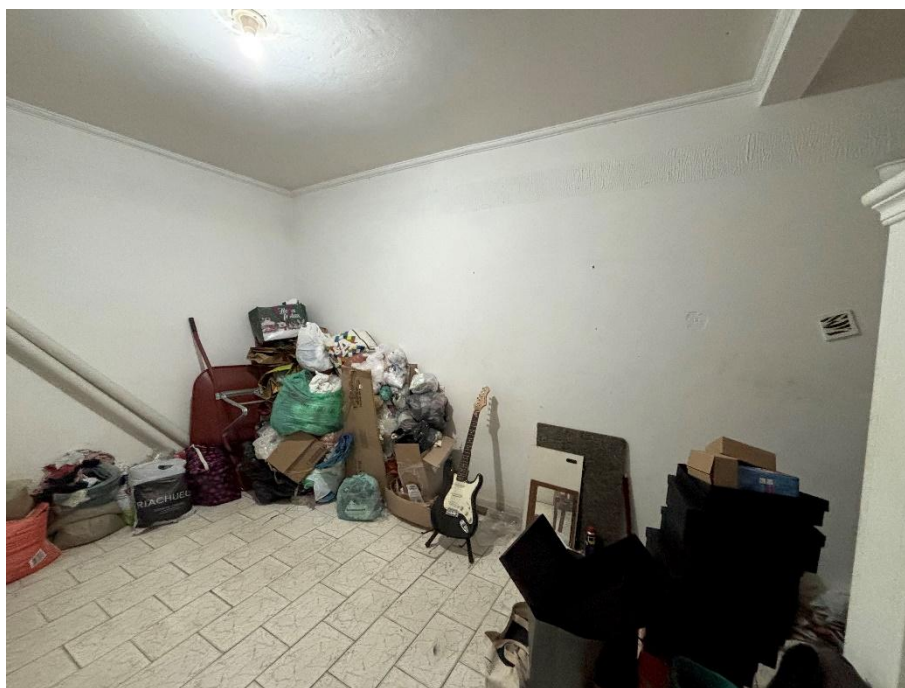


Foto 11

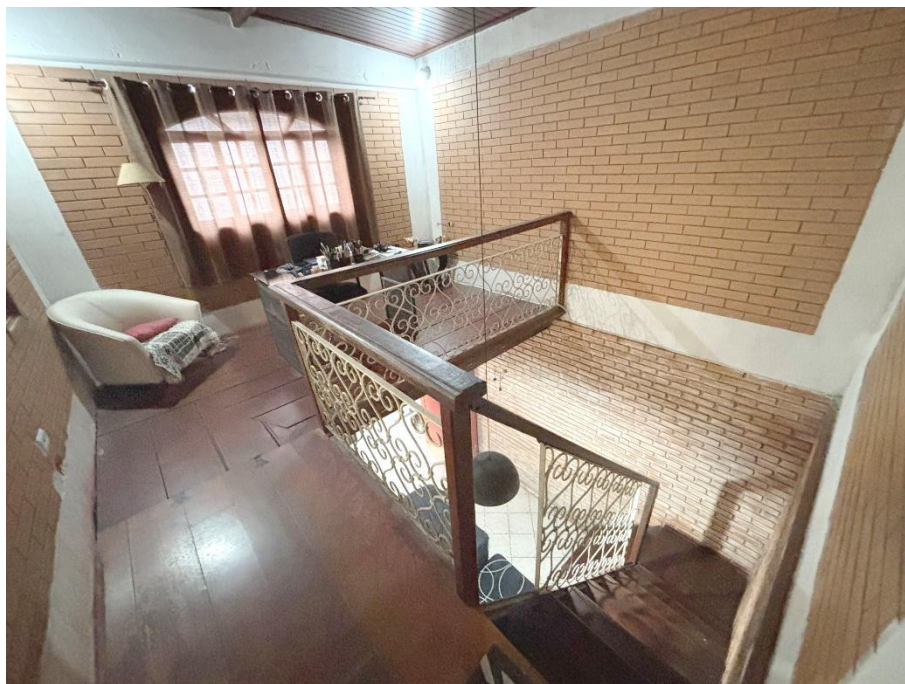


Foto 12

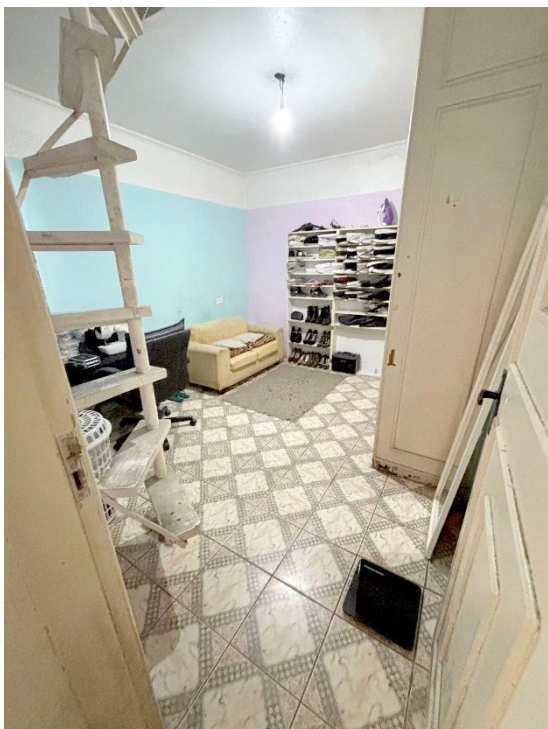


Foto 13



Foto 14



Foto 15

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – TRAVESSA JASMIN DE VENEZA, Nº 33, CONJUNTO HABITACIONAL INSTITUTO ADVENTISTA, CAPÃO REDONDO, DISTRITO DE SANTO AMARO, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Fator Localização (FI) – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo. No presente caso, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.4. Fator Área (Fa) – por se tratar de imóvel da 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, do Grupo I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, aplica-se apenas o fator área. Não se aplica coeficiente relativo à testada, profundidade e coeficiente de correção devida a múltiplas frentes.

1.5. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Pc) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (Vo/At) \times \{[\Sigma Fn-n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda da imóvel, em reais (R\$);

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

F = índice normativo de ajuste;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Travessa Jasmin de Veneza, nº 33, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, Capão Redondo, Distrito de Santo Amaro, São Paulo-SP.
- Zoneamento: Zona Mista Ambiental - ZMa.
- Índice Fiscal: R\$ 467,00, para o exercício fiscal de 2025.
- Área de terreno: 97,23 m².
- Frente projetada: 6,60 m.

Situação Paradigma

- Zona: 1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular
- Frente de referência: 5,00 m
- Profundidades mínima e máxima: 15,00 a 30,00 m
- Área de referência do lote: 125,00 m²

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Travessa da Unificação, 8, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 663,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 120,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: econômico, Pc = 1,070 R₈N.
- Área construída: 51,00m². - Idade: 25 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,6964. - Valor da construção: R\$ 78.554,40.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 360.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Albuquerque - Erivan - (11) 94019-7540.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.045,38/m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 2.028,75/m².



ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Pereira do Japão, 16, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 543,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 109,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: econômico, coef. máximo, Pc = 1,221 R₈N.
- Área construída: 100,00m². - Idade: 25 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,6964. - Valor da construção: R\$ 175.764,93.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 550.000,00, à vista.

Informante: Foxter SP - Sandra Frutuoso – (11) 95580-1214 / 5198-0818.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q2 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.928,76/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 2.849,62/m²



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Sousanas, 84, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 553,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 99,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: econômico, Pc = 1,070 R₈N.

- Área construída: 130,00m². - Idade: 25 anos.

- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).

- FOC: 0,6964.

- Valor da construção: R\$ 200.236,70.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 450.000,00, à vista.

Informante: Dom José Imóveis - Sidney Divino (11) 95286-7460.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.068,32/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 1.974,07/m²



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Doce Lima, 258, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 550,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 102,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: econômico, Pc = 1,070 R₈N.
- Área construída: 200,00m². - Idade: 25 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,6964. - Valor da construção: R\$ 308.056,46.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 649.000,00, à vista.

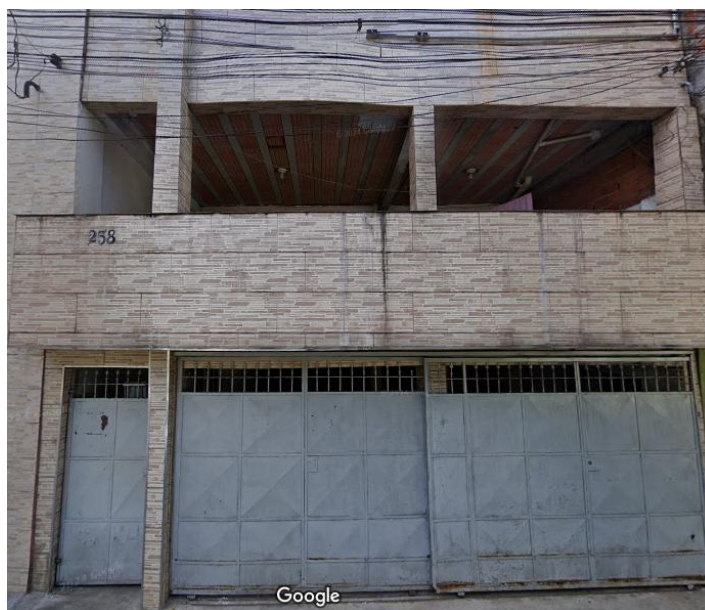
Informante: Apoio Imóveis - André Farina (11) 97210-0544.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.706,31/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 2.598,46/m²



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Travessa Ramalhete, 76, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 475,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 104,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: proletário, Pc = 0,734 R₈N.
- Área construída: 208,00m². - Idade: 16 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,6441. - Valor da construção: R\$ 203.278,96.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista.

Informante: Brasileiro Imóveis - Givaldo (11) 98054-8846.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.074,24/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 1.035,44/m²



ELEMENTO Nº 06

Endereço: Travessa das Carandeiras, 21, Conjunto Habitacional Instituto Adventista, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 471,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 104,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: proletário, Pc = 0,734 R₈N.
- Área construída: 40,00m². - Idade: 25 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos importantes (g).
- FOC: 0,4673. - Valor da construção: R\$ 28.358,63.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 299.000,00, à vista.

Informante: Apoio Imóveis - André Farina (11) 97210-0544.

Origem: local.

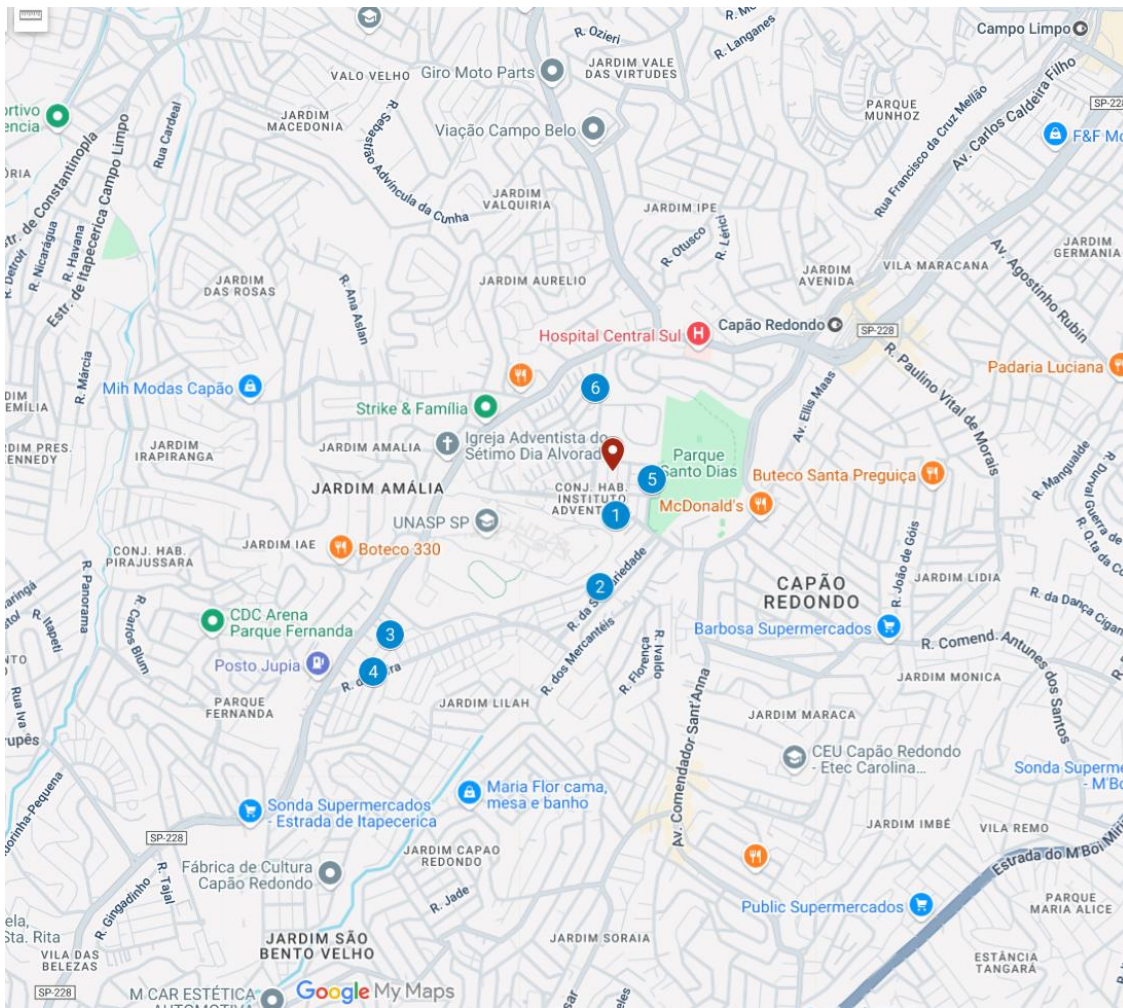
Data: junho/2025.

Q6 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.314,82/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 2.231,22/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



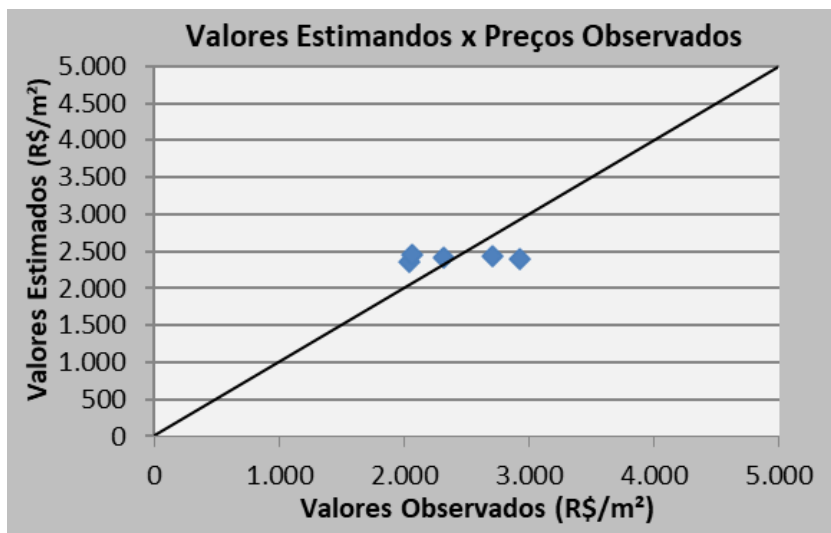
Imóvel avaliando



Imóveis comparativos

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																
Elemento	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m²)	1			2			Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)		
						Fator Localização - FI			Fator Área - Fa							
						Índice Fiscal	Variação 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Fa	Variação 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)					
Paradigma						467,00										
1	360.000,00	0,9	78.554,40	120,00	2.045,38	663,00	0,70	-604,67	1.440,71	0,99	-16,63	2.028,75	0,99	2.028,75	1	2.028,75
2	550.000,00	0,9	175.764,93	109,00	2.928,76	543,00	0,86	-409,92	2.518,84	0,97	-79,14	2.849,62	0,97	2.849,62	1	2.849,62
3	450.000,00	0,9	200.236,70	99,00	2.068,32	553,00	0,84	-321,65	1.746,66	0,95	-94,25	1.974,07	0,95	1.974,07	1	1.974,07
4	649.000,00	0,9	308.056,46	102,00	2.706,31	550,00	0,85	-408,41	2.297,90	0,96	-107,85	2.598,46	0,96	2.598,46	1	2.598,46
5	350.000,00	0,9	203.278,96	104,00	1.074,24	475,00	0,98	-18,09	1.056,15	0,96	-38,80	1.035,44	0,96	1.035,44	0	-
6	299.000,00	0,9	28.358,63	104,00	2.314,82	471,00	0,99	-19,66	2.295,16	0,96	-83,60	2.231,22	0,96	2.231,22	1	2.231,22
Média					2.189,64				1.892,57			2.119,59		2.119,59		
Desvio Padrão					649,39				573,35			629,21		629,21		
CV					29,7%				30,3%			29,7%		29,7%		

lim. inferior: -30% =	1.483,71
lim. superior: +30% =	2.755,47
Média Saneada =	R\$ 2.336,42
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.635,50
lim. superior: +30% =	R\$ 3.037,35
Desvio Padrão: s =	377,18
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	258,62
Lim Min =	R\$ 2.077,80
Lim. Max =	R\$ 2.595,05
Coef. de Variação =	16,1%
Coef. Student: t =	1,533
Amplitude (e) =	22,1%



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 2.028,75/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.849,62/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.974,07/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 2.598,46/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 1.035,44/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 2.231,22/m²

Média = R\$ 2.119,59/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.037,35 /m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.635,50 /m²

Por ultrapassar os limites acima, o elemento nº 5 deve ser excluído da média final, resultando na **média saneada de R\$ 2.336,42/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 377,18/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 377,18/\text{m}^2 / \text{R\$ } 2.336,42/\text{m}^2 = 16,1\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(4), (10\%) = 1,533$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 377,18/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 258,62/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 2.336,42/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 258,62/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **junho/2025** e pagamento à vista, será de **R\$ 2.336,42/m²**.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 360.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2025 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	273 dias	1,026274
Percentual correspondente	273 dias	2,627415 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 369.458,69
Sub Total	(=)	R\$ 369.458,69
Valor total	(=)	R\$ 369.458,69

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	360.000,00
Data inicial	01/06/2025
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	360.936,00
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	362.127,09
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	361.620,11
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	363.355,89
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	364.009,93
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	364.737,95
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	365.649,79
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	366.381,09
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	369.458,69

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 369.458,69
Valor total	(=)	R\$ 369.458,69

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