

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/ FINALIDADE DO LAUDO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de alienação.

A presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel identificado neste laudo, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14.653.

O presente parecer técnico destina-se especificamente a subsidiar a alienação do bem em hasta pública (leilão judicial), atendendo às necessidades do processo em trâmite, garantindo maior transparência, segurança e referência de preço justo para as partes envolvidas.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: TERRENO constante do lote 1 da quadra 5, do Jardim Mazza, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, medindo 13,90 m de frente para a Rua 5, por 18 m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o terreno, confinando com o lote 15, 21,50 m do lado esquerdo, confinando com o lote 2, 13,50 m nos fundos confinando com o lote 6, todos da mesma quadra, encerrando a área de 266 m², Contribuinte:- 106.188-0001-0. (transcrição da matrícula)

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Área terreno: 266m²

Área construída: 279,00m²

Matrícula nº 35.512 do 11º RGI de São Paulo

Endereço: Rua Jose Pedro de Oliveira Correa, 12 /12 A - JD Mazza CEP: 05832-310

DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE NÃO AVERBADA

Conforme verificado em consulta à certidão municipal de valor venal, consta sobre o terreno a existência de edificação com área construída aproximada de **279,00 m²**, cuja data de **construção é indicada como ano de 1993**.

Jessika Neves – Avaliadora de imóveis

Todavia, em análise à matrícula imobiliária, constatou-se que não há averbação da referida construção no Registro de Imóveis, inexistindo, portanto, comprovação registral da edificação.

Trata-se, assim, de benfeitoria existente de fato, porém não regularizada sob o aspecto jurídico-registral.

Para fins de avaliação mercadológica, a construção foi considerada na composição do valor do imóvel, tendo em vista sua existência física e sua influência no aproveitamento econômico do bem. Ressalva-se, contudo, que eventual regularização da edificação perante a Municipalidade e o Registro de Imóveis, inclusive quanto à apresentação de projetos aprovados, habite-se ou outros documentos técnicos exigíveis, correrá por conta do futuro adquirente/arrematante, podendo tal circunstância impactar custos e prazos de regularização.

Em razão da ausência de averbação e da antiguidade da construção, foi aplicado fator de adequação no valor atribuído à edificação, considerando possíveis despesas com regularização, atualização construtiva e eventuais adequações às normas edilícias vigentes.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no bairro Jardim Mazza, situado na Zona Sul do município de São Paulo. Trata-se de área predominantemente residencial, com padrão construtivo simples a médio, ocupação urbana consolidada e oferta básica de infraestrutura pública, como rede de água, esgoto, energia elétrica e vias pavimentadas. A região é caracterizada por estar afastada dos principais centros comerciais da cidade, apresentando menor oferta de serviços e comércio de grande porte, fator que influencia diretamente nos valores imobiliários praticados no entorno.

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidas amostras de imóveis comparáveis, conforme quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	ÁREA ÚTIL	PREÇO M ²
1	R\$ 420.000,00	220	R\$ 1.909,09
2	R\$ 330.000,00	200	R\$ 1.650,00
3	R\$ 580.000,00	120	R\$ 4.833,33

Média dos valores por m²: R\$ 2.797,47

Obs.: Considerando que a edificação foi concluída no ano de 1993 e não se encontra averbada na matrícula do imóvel, perfazendo aproximadamente 30 anos de existência, aplicou-se depreciação física e funcional sobre o custo de reprodução da construção, bem como sobre os custos estimados para a regularização da documentação registral.

O percentual de depreciação adotado, fixado em 35%, justifica-se pelo desgaste natural decorrente do tempo de uso, pela vida útil já parcialmente consumida e pela obsolescência construtiva inerente à idade do imóvel, ainda que a edificação apresente estado de conservação compatível com sua faixa etária.

Tal índice está em consonância com critérios técnicos usualmente empregados em avaliações imobiliárias, especialmente os fundamentos do método da depreciação física, como os preconizados na metodologia Ross–Heidecke, além de guardar compatibilidade com parâmetros observados em avaliações judiciais de edificações de idade e padrão construtivo semelhantes.

CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO é de: **R\$ 508.000,00** (quinhentos e oito mil reais), para fevereiro/26.

O montante foi obtido a partir do valor unitário de R\$ **2.797,47m²**, aplicado sobre a área de 279,00m², com incidência de depreciação de 35%, conforme critérios técnicos de avaliação. (R\$ **2.797,47x 279m²-35%**).

DECLARAÇÃO DO AVALIADOR

Declaro, sob as penas da lei, que o presente Laudo de Avaliação Imobiliária foi elaborado em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, em especial à ABNT NBR 14.653, com base em pesquisas de mercado, vistorias realizadas e na aplicação de critérios técnicos compatíveis com a natureza e a finalidade do trabalho, assumindo integral responsabilidade pelas informações, métodos e conclusões nele constantes.

Declaro, ainda, que a avaliação foi realizada de forma técnica, imparcial e independente, não possuindo qualquer vínculo com as partes envolvidas que possa comprometer a isenção e a lisura do presente trabalho, estando ciente de que este laudo poderá ser utilizado para fins de alienação judicial do bem avaliado.


DOCUMENTAÇÃO DO AVALIADOR

O presente Laudo de Avaliação Imobiliária, destinado a leilão judicial, foi elaborado por avaliador devidamente cadastrado no **CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários**, mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), em conformidade com a Lei nº 6.530/78, Resoluções do COFECI e Norma ABNT NBR 14.653.

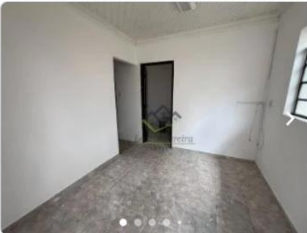
Para fins de comprovação da habilitação técnica e regularidade profissional, seguem documento do avaliador:



São Paulo, 09 de fevereiro de 2026.


Jessika Neves
CRECI/SP: 116688-F
CNAI:055198

ELEMENTOS



R\$ 420.000

220 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

Rua Manoel Martins Sau
Vila Mazza, Suzano

Casa 2 quartos mais área comercial venda E locação - vila mazza suzano - 2 Dormitórios; -Sala; -Cozinha; -Banheiro; -Área de serviço; -Copa; -Garagem para 2 carros; -Área comercial com banheiro e ace...

 Destaque

 [WhatsApp](#) [Contatar](#)



CA0091-ONOF

Casa

Jardim Mazza - São Paulo - SP

200 m² • 4 Quartos • 3 Banheiros
• 1 Vaga

Venda
R\$ 330.000



R\$ 580.000

Casa

120m² | 3 quartos | 1 banheiro | 1 vaga

- Rua Nelson Romão, Socorro - São Paulo

Casa à Venda no Socorro com 120m² - 3 Dormitórios (1 Suíte) - São Paulo/SP Sobrado de esquina com ótim...

[Falar com o corretor](#)

MATRÍCULA
E
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

matrícula
35.512

ficha
1

São Paulo, 16 de dezembro de 1977.

IMÓVEL:- TERRENO constante do lote 1 da quadra 5, do Jardim Mazza, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, medindo 13,90 m, de frente para a Rua 6, por 18 m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o terreno, confinando com o lote 15, 21,50 m do lado esquerdo, confinando com o lote 2, 13,50m nos fundos confinando com o lote 6, todos da mesma quadra, encerrando a área de 266 m2, Contribuinte:- 165-188-0001-0.

PROPRIETÁRIOS:- JANUÁRIO MAZZA SOBRINHO (RG.6.239.890), e s/mulher ALICE ARCURI MAZZA, ambos com o CIC.006.731.908, bras, propr, dom. n/ Capital.-

REGISTRO ANTERIOR:- 140.338 e 140.339 d/ Registro.-

LOTEAMENTO:- 515.-

Rute C. Zandoná
RUTE CALEMI ZANDONA
Oficial Meior Subst.

R.1/35.512:- Por escr. de 22/04/77, do 19º Cart. de Notas d/ Capital, (liv. 2.433, fls. 249), o imóvel foi vendido a MARIO BUZZI FILHO (RG.1.437.299 e CIC.013.566.668), bras, médico, desquitado, dom. n/ Capital, pelo valor de R\$ 130.000,00 inclusive o valor de outro imóvel.-

Data da matrícula:-

Rute C. Zandoná
RUTE CALEMI ZANDONA
Oficial Meior Subst.

R.2/35.512:- Por instrumento particular de 19/06/79, o imóvel foi COM PROMISSADO em caráter irrevogável e irretroatável, a REINALDO FERREIRA DE LIMA, (RG. 7.381.253-SP e CIC 805.245.918-49) e PEDRO FERREIRA DE LIMA, (RG. 10.176.837-SP e CIC 011.328-288-56), brasileiros, solteiros, maiores, tecelões, dom. n/ Capital, por Cr.\$680.000,00, sendo Cr.\$40.000,00 já pagos, e o restante por meio de 84 prestações mensais sem juros, na forma do título.-

Data:- 21 de setembro de 1.979.

Vilma Calmi
VILMA CALMI - Escr. Anterla

"continua no verso"

matrícula

35.512

ficha

1 verso

Av.3/35.512:- Da escritura de 6 de janeiro de 1988 do 19º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.682 folhas 154, e conforme certidão expedida em 14-3-81 pelo Cartório do Registro Civil do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, verifica-se o casamento de REINALDO FERREIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS PEREIRA, realizado em 14-3-81 pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar-se MARIA DAS GRAÇAS PEREIRA DE LIMA.

Data:- 6 de abril de 1989.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.4/35.512:- Da escritura de 6 de janeiro de 1988, do 19º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.682 folhas 154, e conforme Decreto Municipal nº 14.924 de 09-02-78, verifica-se que a Rua 6 denomina-se atualmente RUA JOSÉ PEDRO DE OLIVEIRA CORREA.

Data:- 6 de abril de 1989.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.5/35.512:- Por escritura de 6 de janeiro de 1988 do 19º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.682 folhas 154, MARIO BUZZI FILHO, RG.1.437.299-SP e CIC.013.566.668-68, brasileiro médico, separado consensualmente, residente e domiciliado nesta Capital na Rua Baião Parente nº 424, VENDEU o imóvel a REINALDO FERREIRA DE LIMA, RG. 7.381.253-SP, do comércio, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com MARIA DAS GRAÇAS PEREIRA DE LIMA, RG.11.918.434 SP, do lar, CIC. em comum 805.245.918-49, e PEDRO FERREIRA DE LIMA, RG. 10.176.837-SP e CIC. 011.328.288-56, solteiro, maior segurança, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua José Pedro de Oliveira Correa nºs 12 e 12-A - respectivamente, pelo valor de R\$ 680,00. Foi juntada a certidão negativa de impostos nº 135.769/87-6 expedida em 5-10-87 pela PMSP, até o exercício de 1987.

Data:- 6 de abril de 1989.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA
Oficial

NÃO É DOCUMENTO CONSOLIDADO



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 165.188.0001-0

Local do Imóvel:

R JOSE PEDRO DE OLIVEIRA CORREA, 12 - 12 A
JD MAZZA CEP 05832-310
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE PEDRO DE OLIVEIRA CORREA, 12 - 12 A
JD MAZZA CEP 05832-310

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	266	Testada (m):	13,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	266		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	279	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.127,00
- da construção:	1.603,00

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

- da área incorporada:	292.198,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	295.177,00
Base de cálculo do IPTU:	587.375,00

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.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/05/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/02/2026
Número do Documento: 2.2026.000521734-7
Solicitante: JESSIKA NEVES DA SILVA (CPF 368.566.528-60)