

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3.ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP

Autos nº 0002369-66.2023.8.26.0161

Cassio Bianchi Machado, engenheiro civil e mecânico, perito judicial nomeado nos autos à fl. 524, da ação movida por Valdomiro Silva Santos e outro contra Associação Pró Moradia Liberdade, que se processa perante este r. Juízo, vem à presença de V. Ex.ª, **em atenção à R. Decisão de fl. 524**, após estudos realizados e exame da matéria encaminhar para consideração o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que
pede juntada.

São Paulo, 09 de maio de 2026



Eng.º Cassio Bianchi Machado

Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP**
- **Processo: 0002369-66.2023.8.26.0161**
- **Exequente:** Valdomiro Silva Santos e oo
- **Executado:** Associação Pró Moradia Liberdade
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

2. DESPACHO SANEADOR..... 4

3. METODOLOGIA 4

4. VISTORIA 5

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO 8

6. AVALIAÇÃO..... 12

7. CONCLUSÃO 12

8. ENCERRAMENTO..... 28

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

Eng.º Cassio Bianchi Machado

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação¹ é determinar o valor de mercado para fins de alienação do imóvel situado à Rua da Saúde, nº 500, Eldorado, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 118.320 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

1.2. QUESITOS

- Exequente: Não formulou.
- Executado: Não formulou.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Exequente: Não indicou.
- Executado: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a determinar o valor de mercado para fins de alienação do imóvel objeto da Matrícula nº 118.320 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende as seguintes normas:

1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica de Avaliação de Bens – 14.653 – Parte 2: Imóveis Urbanos

¹ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – item 0.2: A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

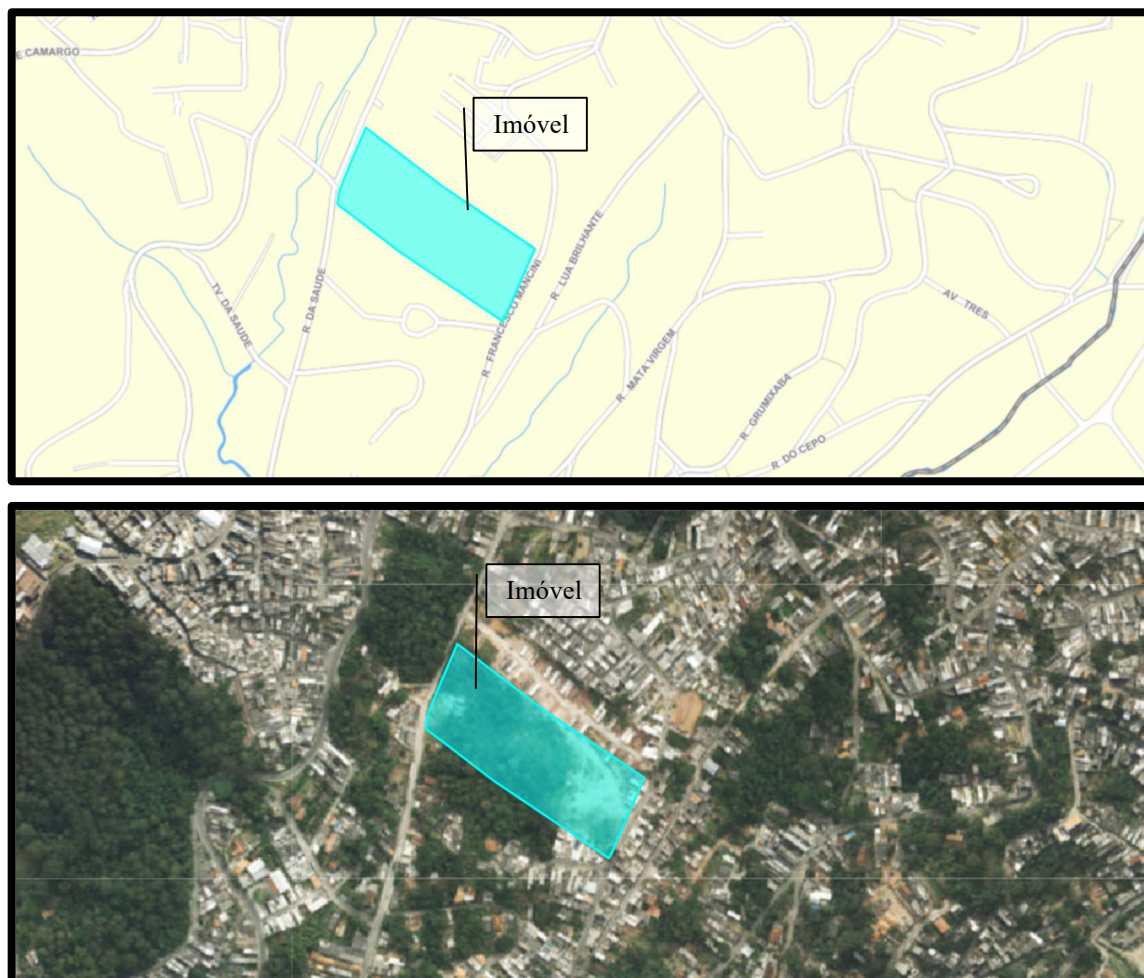
4. VISTORIA

No dia 31 de março de 2026, este signatário procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste Laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião da diligência, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada, ocasião em que esteve presente o atual ocupante do imóvel, Sr. Naldo Silva.

4.1. LOCALIZAÇÃO

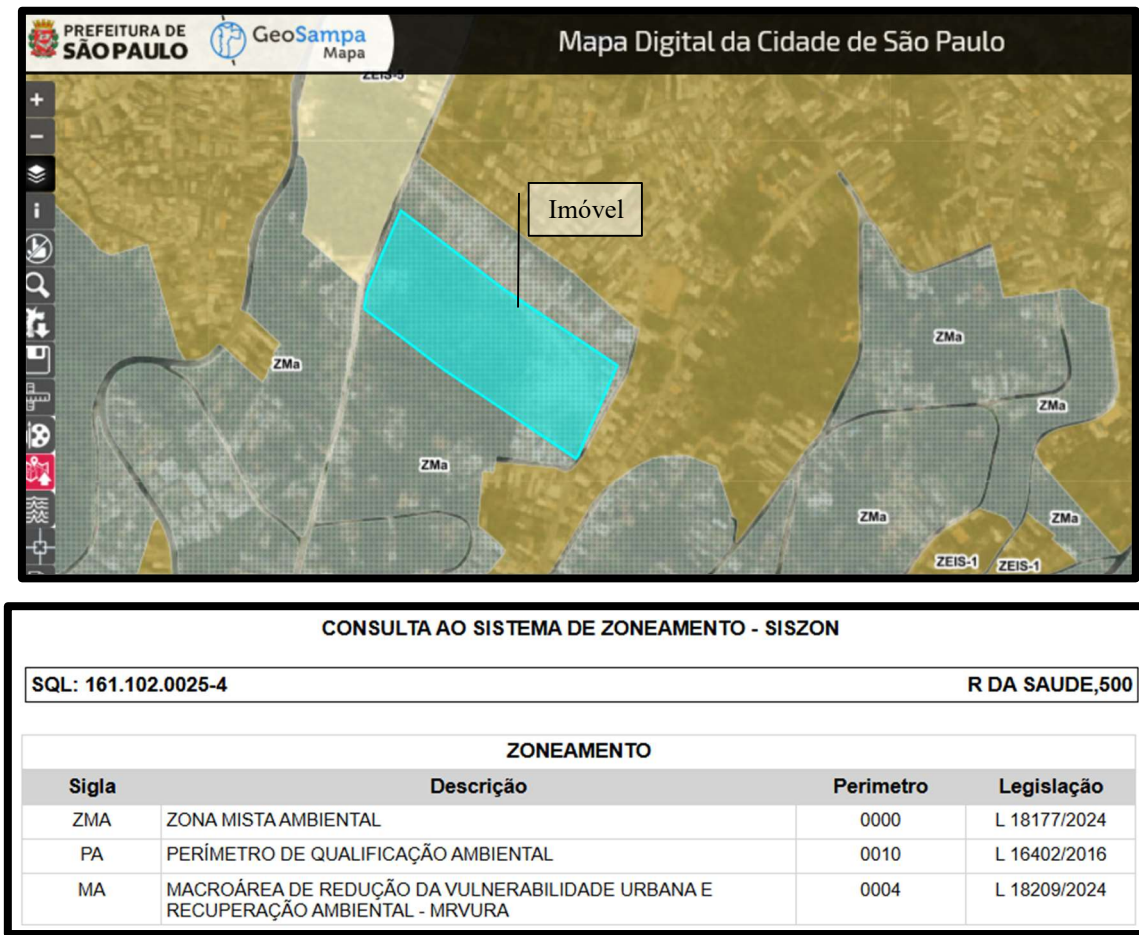
Trata-se do imóvel situado à Rua da Saúde, nº 500, Eldorado, município de São Paulo/SP, no local a seguir ilustrado:



Eng.º Cassio Bianchi Machado

4.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona Mista Ambiental – ZMA, deste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 18.177/2024, vide a seguir:



4.3. DO IMÓVEL

O imóvel avaliando consiste em terreno urbano de formato irregular, situado à Rua da Saúde nº 500, apresentando área de terreno de 23.000,00 m², conforme cadastro municipal² e matrícula nº 118.320 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

Trata-se de terreno predominantemente em aclave, com cobertura vegetal com árvores de médio e grande porte, com frente para via pública pavimentada.

² Contribuinte SQL 161.102.0025

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Verificamos a existência de duas edificações residenciais térreas de pequeno porte implantadas no terreno, construídas em alvenaria convencional, com cobertura em telhas cerâmicas, apresentando padrão construtivo simples, com área construída total de 140,00 m², conforme cadastro municipal, vide a seguir:

Dados de Integração

Fechar painel

IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Atributo	Valor
Setor	161
Quadra	102
Lote	0025
Situação	ATIVO
Dígito SQL	4
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R DA SAUDE
Número da Porta	500
Tipo de Uso	RESIDENCIAL
Tipo do terreno	NORMAL
Área do terreno	23000
Área construída	140

1 de 1

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como pavimentação asfáltica, redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e de telefonia, entre outros.

4.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas, que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

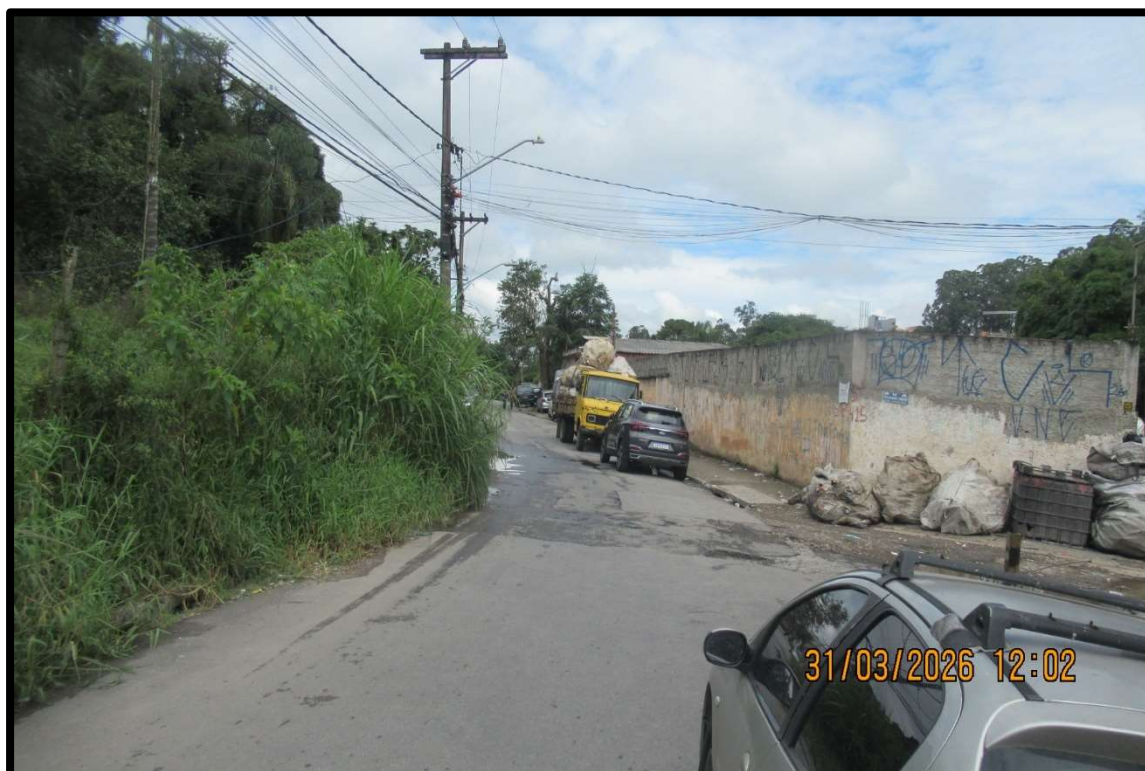


Foto nº 1: Vista da Rua da Saúde. O observador encontra-se defronte ao imóvel avaliando, olhando em direção à Estrada do Alvarenga.



Foto nº 2: Outra vista da Rua da Saúde. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng.º Cassio Bianchi Machado



Foto nº 3: Vista frontal do imóvel avaliando, evidenciando a extensa cobertura vegetal existente no terreno junto à testada voltada para a Rua da Saúde.



Foto nº 4: Detalhe da numeração do imóvel sob nº 500.

Eng.º Cassio Bianchi Machado



Foto nº 5: Vista da testada do imóvel voltado para a Rua da Saúde.



Foto nº 6: Detalhe das edificações erigidas em alvenaria, no interior da área.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 487/488

Data: 08 de junho de 1982

Doc.: Matrícula do 11º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Matrícula nº 118.320 do Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo (Registro

Anterior: Transcrição nº 15.865 do 6º Registro)

Proprietário: Elfrieda Josphine Klokler e oo

Imóvel:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 08 de junho de 19 82.	
118.320	01		
IMÓVEL:- CASA E TERRENO à Estrada da Saúde, nº 500, lotes 12 e 13, da quadra 1, no Sítio Eldorado, 29º Subdistrito-Santo Amaro, com 23.000-metros quadrados, fazendo frente a oeste para a Estrada da Saúde e -- confrontando nos outros lados com Olavo Lacerda de Camargo. ----- Contribuinte:- 161.102.0025. PROPRIETÁRIO:- KARL KLOKLER. REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 15.865, do 6º Registro. <i>[Assinatura]</i> MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA Oficial o 1/118 320.- Pelo formal da cartilha de 14 de janeiro de 1982 adia			

Observação: Trata-se da matrícula do imóvel objeto da presente ação.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado³, que é o que o imóvel obterá numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado para fins de alienação do imóvel situado à Rua da Saúde, nº 500, Eldorado, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 118.320 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Tendo em vista as dimensões e características físicas do imóvel avaliando adotaremos o Método Involutivo o qual por definição da Norma Técnica 14.653-1 é aquele que identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

6.2. DATA BASE

Todos os valores apurados no presente Laudo Técnico são calculados para a data base de Maio de 2026.

6.3. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o cálculo do valor unitário da gleba realizamos pesquisa de valores segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o objetivo de estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

³ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – **3.1.47. valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor unitário de venda do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

- ➔ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
- ➔ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.
- ➔ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.
- ➔ **FATOR ÁREA:** Para o cálculo do valor unitário básico foi o mesmo estabelecido para uma situação considerada "paradigma" em face da homogeneização com os elementos de pesquisa obtidos. Sendo assim, para os elementos comparativos com áreas inferiores e superiores à 30% da área de terreno “paradigma”, utilizar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, a saber:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

Eng.º Cassio Bianchi Machado

- ➔ **FATOR TOPOGRAFIA:** Para a utilização do fator de topografia foram examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes do grupo amostral em conformidade com a Norma de Avaliações do IBAPE/SP.
- ➔ **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a localização efetuou-se a transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo – 2026, apresentando para a Rua da Saúde (Setor 161/ Quadra 102) o índice fiscal R\$ 508,00/m².

Após caracterização e delimitação do mercado em análise foi estabelecida uma situação paradigma para um imóvel com área de 250,00 m² (média do intervalo característico de áreas da 2ª Zona Residencial Horizontal Médio da Norma IBAPE/SP), e com características semelhantes aos imóveis existentes na região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando.

6.4. VALOR UNITÁRIO DE LOTE

Efetuada pesquisa na região em que situa o imóvel objeto desta lide obtiveram-se os elementos de pesquisa objeto do Anexo A, que após a devida homogeneização consoante os critérios citados no Anexo B, foi elaborada a planilha que o encerra, obtendo-se o valor básico unitário de:

$$V_u = R\$ 616,94/m^2$$

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 671,89	Média Unitários : 616,94
Desvio Padrão : 100,79	Desvio Padrão : 87,57
- 30% : 470,33	- 30% : 431,86
+ 30% : 873,46	+ 30% : 802,02
Coefficiente de Variação : 15,0000	Coefficiente de Variação : 14,1900

6.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III, sendo o

Eng.º Cassio Bianchi Machado

grau I menos fundamentado e menos preciso e grau III fundamentação e precisão completa.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform. ref. a todos as caractdos dados ref. aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II								
FORMAÇÃO DOS VALORES								
MÉDIA SANEADA (R\$):		616,94						
TESTADA:		0,0000		PROFUNDIDADE		0,0000		
FRENTES MÚLTIPAS:		0,0000		FATOR ÁREA:		0,0000		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):		616,94000						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 564,17				INTERVALO MÍNIMO : 556,23				
INTERVALO MÁXIMO : 669,71				INTERVALO MÁXIMO : 677,65				
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								

6.6. ZONA DE REFERÊNCIA

De acordo às Normas de Avaliações vigentes⁴ e as características do imóvel, temos que este se encontra na 2ª Zona do Grupo I, vide a seguir:

Tabela 1 – Grupos I e II											
	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente						Expoente do Fator Profundidade
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _r	C _p			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

⁴ Norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng.º Cassio Bianchi Machado

6.7. MÉTODO INVOLUTIVO – APLICAÇÃO

6.7.1. INTRODUÇÃO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis no tocante ao Método Involutivo, temos que parte-se do valor da fração em que pode ser subdividido o imóvel (lotes residenciais, comerciais, industriais, chácaras de recreio ou mistos), deduzindo-se as despesas, sendo o valor residual o valor da gleba.

O advento dos computadores permitindo a programação prévia de uma sequência de cálculos aritméticos deu uma nova feição ao problema, viabilizando a aplicação do método Involutivo na sua expressão completa.

Tendendo a essa circunstância, assumiu-se como base dos cálculos a fórmula desenvolvida pelo Eng.º. Hélio de Caires, um dos melhores trabalhos no gênero pela clareza de expressão e pelo rigor técnico. Tem-se, pois:

- (I) - Despesas de imobilização do capital e de compra.
- (II) - Despesas de urbanização e arruamento.
- (III) - Despesas de venda (promoção, comissões, cobranças).
- (IV) - Despesas de tributação (fase de urbanização).
- (V) - Despesas de tributação (fase de venda).

A fórmula estabelece a seguinte igualdade:

$$(I) + (II) + (III) + (IV) + (V) + (VI) = (VII)$$

6.7.2. VARIÁVEIS

Intervém no problema as seguintes variáveis:

V_I - Valor total apurado na venda dos lotes resultantes do loteamento;

D_c - despesas de compra de gleba bruta, incluindo despesas com certidões, escrituras, imposto de transmissão (sisa), registro;

D_v = despesas de venda de lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade, corretores;

D_u = Despesas de urbanização, incluindo projetos, terraplanagem, equipamentos urbanos;

L = Lucro do empreendimento;

r_1 = Taxa de juros capitais investidos;

r_2 = Taxa de juros capitais realizados;

Eng.º Cassio Bianchi Machado

t = Prazo total do investimento, compreendendo o período necessário para urbanização e absorção dos lotes;

$t-n$ = Prazo necessário para urbanização e loteamento;

i_t = Imposto territorial, inclusive taxas;

m = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba;

v = Taxa de valorização média dos lotes. Não se deve confundir esta valorização que é real com a correção monetária aplicada aos capitais para corrigir seu poder aquisitivo, que seria uma valorização aparente. Na aplicação da fórmula tem-se admitido uma simplificação perfeitamente válida; assim, tem-se assumido que os preços de venda (tabelas de venda) sejam constantemente atualizados e na proporção da inflação, de modo a não ficar prejudicado o capital realizado (retorno).

Admitam-se pré-fixadas as seguintes variáveis:

$D_c, D_v, r_1, r_2, f_t, m$ e v .

Fixadas essas premissas, vê-se que as diversas parcelas da fórmula passam a ser função das seguintes variáveis:

$$\begin{array}{ll} \text{(I)} = F1(x, t) & \text{(V)} = F5(V_l, t) \\ \text{(II)} = F2(D_u, t) & \text{(VI)} = F6(V_l, t) \\ \text{(III)} = F3(V_l, t) & \text{(VII)} = F7(V_l, t) \\ \text{(IV)} = F4(x, t) & \end{array}$$

Tem-se, pois, como variáveis dependentes x , t , V_l e D_u .

VARIÁVEL X

Por definição:

$$X = A_g \cdot V_g$$

A_g = área de gleba bruta.

V_g = Valor básico da gleba, em R\$/m²

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Outrossim, também por definição:

$$C_{gl} = \text{correlação gleba-lote} = V_g / V_l$$

onde:

V_l = valor (preço básico unitário em R\$/m², de venda de área útil, obtido em pesquisa no local).

Assim sendo, a expressão de "X" passa a ser:

$$X = A_g \cdot C_{gl} \cdot V_l$$

Por outro lado, sendo:

K = Perda da área útil com as vias de circulação, áreas verdes e institucionais, ter-se-á:

$$A_u = K \cdot A_g$$

Igualmente, há conveniência, meramente, em se examinar o problema para área útil (vendável) de 1000 metros quadrados que se designará por "módulo" e representada pela sigla Mdo.

$$X = 1000 \cdot C_{gl} \cdot V_l / K$$

VARIÁVEL T

Sendo "t" o prazo total do investimento, fica ao arbítrio do profissional escolhê-lo convenientemente, dentro de um campo de variação razoável com as condições de tempo e lugar.

Obviamente, em princípio mantidas as demais condições, quanto maior a área maior será o tempo para a absorção dos lotes.

6.7.3. DETERMINAÇÃO DE V_l

Trata-se de obter o valor básico unitário médio, em R\$/m², do lote resultante do fracionamento da gleba. Normalmente, o padrão do loteamento urbanizável deve atender às condições econômicas locais, motivo pelo qual o valor médio será obtido a partir da pesquisa nas vizinhanças.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

6.7.4. ÁREA

No caso presente temos que a propriedade possui área total de 23.000,00 m²⁵.

6.7.5. RECEITA DE VENDAS

A Receita de vendas total será dada pela dedução de 40% da área da gleba, sendo 10% de áreas verdes, 5% de áreas institucionais, 15% destinado a sistema viário e 10% destinado à área sem afetação previamente definida, conforme previsto na Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, do município de São Paulo/SP que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo⁶, vide:

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

ÁREA DO LOTE OU GLEBA (m²)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA VERDE (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA INSTITUCIONAL (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE SISTEMA VIÁRIO (%)	PERCENTUAL MÍNIMO DE ÁREA SEM AFETAÇÃO PREVIAMENTE DEFINIDA	TOTAL DO PERCENTUAL MÍNIMO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (%)
Maior que 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados)	5	5	NA	20	30
Maior que 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) (a)	10	5	15	10	40

Sendo assim, temos:

$V_I = R\$ 616,94/m^2 \times 23.000,00 m^2 \times 0,60 \times 0,95$

$V_I = R\$ 8.088.085,00$ - (Oito milhões, oitenta e oito mil e oitenta e cinco reais)

6.7.6. DESPESAS DE URBANIZAÇÃO – DU

Tendo em vista as despesas de urbanização necessárias para que se possa levar a efeito o empreendimento hipotético a ser implantado no local teremos os seguintes valores que foram obtidos junto à TCPOWEB com índices publicados mensalmente pela Editora Pini.

***No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.**
Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construções. Terrenos" - Editora Pini.

⁵ Matrícula nº 118.320 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo /SP.

⁶ Disponível em [LEI Nº 16.050 DE 31 DE JULHO DE 2014 « Catálogo de Legislação Municipal](#)

Eng.º Cassio Bianchi Machado

No caso em apreço os serviços para a data focal que estamos valorando, são:

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

janeiro-26

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
fev/25	12.056,19	2.013,52	5.892,98	15.591,87	11.730,24
mar	12.055,83	2.027,30	5.961,90	15.798,64	11.749,64
abr	12.056,06	2.020,02	5.925,51	15.689,47	11.739,18
mai	12.059,55	2.080,37	5.978,28	15.723,31	11.961,67
jun	12.060,06	2.078,35	5.968,19	15.693,02	11.959,62
jul	12.059,95	2.077,90	5.965,91	15.686,20	11.965,76
ago	12.060,37	2.080,17	5.977,29	15.720,32	11.969,83
set	12.061,06	2.080,17	5.977,29	15.720,32	12.046,34
out	12.060,64	2.076,99	5.961,37	15.672,55	12.813,19
nov	12.060,31	2.079,18	5.972,31	15.705,40	12.813,08
dez	12.061,96	2.079,63	5.974,59	15.712,22	12.813,70
jan/26	12.062,73	2.081,00	5.981,41	15.732,69	12.815,86

VARIAÇÕES %

mês	0,01%	0,07%	0,11%	0,13%	0,02%
acumulado: no ano	0,01%	0,07%	0,11%	0,13%	0,02%
em 12 meses	0,07%	3,45%	1,67%	1,09%	11,61%

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
fev/25	27.728,02	11.753,97	9.886,60	31.311,61	3.712,63	131.677,62
mar	27.818,08	11.691,28	9.799,08	31.919,68	3.717,57	132.539,01
abr	27.886,04	11.506,17	9.900,07	31.752,76	3.701,48	132.176,75
mai	28.771,05	11.865,95	10.044,98	31.866,75	3.880,58	134.232,50
jun	28.885,35	11.881,14	9.786,87	31.994,26	3.880,58	134.187,44
jul	28.828,10	12.290,24	9.824,74	31.984,03	3.870,31	134.553,14
ago	28.920,74	12.286,32	9.891,16	31.925,61	3.870,31	134.702,10
set	29.193,47	12.293,73	9.892,23	31.896,19	3.870,31	135.031,09
out	28.983,05	12.493,24	10.141,60	31.660,05	3.893,43	135.756,12
nov	29.253,05	12.477,95	10.121,69	32.987,06	3.893,43	137.363,46
dez	29.416,74	12.505,51	10.148,24	32.908,74	3.893,43	137.514,76
jan/26	29.437,94	12.505,41	10.204,07	32.164,20	3.926,84	136.912,15

Os valores adotados são:

- Serviços de topografiaR\$ 12.062,73
- Serviços de terraplenagem leve.....R\$ 2.081,00
- Rede de Água Potável.....R\$ 12.815,86
- Rede de Esgoto.....R\$ 29.437,94
- Drenagem de Águas Pluviais:
 - Galerias.....R\$ 12.505,41
 - Guias e Sarjetas.....R\$ 10.204,07
- Pavimentação.....R\$ 32.164,20
- Rede de Iluminação Pública.....R\$ 3.926,84
- Total.....R\$ 115.198,05

Para a totalidade da área ora em valoração, temos:

$$D_u = R\$ 115.198,05 \text{ mod. } \times 23.000,00 \text{ m}^2 / 1.000$$

$$D_u = R\$ 2.649.555,00$$

(Dois milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais)

Eng.º Cassio Bianchi Machado

6.7.7. CORRELAÇÃO GLEBA-LOTE

Adotando-se os parâmetros compatíveis com a época presente para o caso em epígrafe, tem-se que:

Calcular		DADOS	LIMPAR	Restaurar padrões
Correlação Gleba Lote		VL	8088085,00	Valor dos Lotes R\$
0,2038		Du	2649555,00	Despesa de Urbanização R\$
CRIAR COMPROVANTE DE CÁLCULO EM Arquivo TXT		Dc	2,00	Despesa de Compra (%)
NOME DO ARQUIVO		Dv	8,00	Despesa de Venda (%)
CGL1.txt		L	20,00	Lucro do Empreendimento (%)
Condições que impedem o cálculo do CGL		r1	0,6434	Juros do Capital Investido (%)
Sair		r2	0,6434	Juros do Capital Realizado (%)
MOEDA		t	20	Prazo Total do Investimento (mês)
☒ R\$		t-n	18	Prazo Provável de Venda (mês)
☐ \$		it	0,1652	Imposto Territorial (%)
		m	0,00	Desconto do Imposto Territorial (%)
		v	0,2466	Valorização Média dos Lotes (%)
		1-K	60,00	Área Útil da Gleba (%)

$$\text{Correlação Gleba-Lote} = C_{gl} = 0,2038$$

Isto posto, tem-se que o valor unitário para a gleba é de:

$$V_u = R\$ 616,94/m^2 \times 0,2038 = R\$ 125,73 /m^2$$

6.7.8. VALOR DA ÁREA TOTAL

A avaliação do imóvel será dada pela aplicação direta do valor unitário pesquisado, homogeneizado, pela área do terreno:

$$V_G = (V_u \times \text{área}), \text{ onde:}$$

V_G = valor total da gleba

V_u = valor unitário de terreno (R\$ / m²)

Área = área da gleba

$$V_G = R\$ 125,73/m^2 \times 23.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 2.891.790,00$$

$$V_G = R\$ 2.891.790,00$$

(Dois milhões, oitocentos e noventa e um mil, setecentos e noventa reais).

Eng.º Cassio Bianchi Machado

6.8. DAS BENFEITORIAS

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência edificações erigidas em estrutura simples de concreto e alvenaria com área construída cadastrada junto à municipalidade de São Paulo de 140,00 m².

6.9. DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

$V_B = A_c \times v_c \times (1-D)$, onde :

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

$(1-D)$ = Depreciação

6.10. VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Basear-se-á no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Econômico – limite inferior”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$v_c = 0,919 \times R_8N = 0,919 \times R\$ 2.133,91/m^2$.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:



2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

6.11. DEPRECIAÇÃO

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Econômico), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%, possuindo a benfeitoria a idade estimada aparente de 25 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,36 ou 36%.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

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%

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “e – necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,6185 \times (1-0,2) = 0,6952$$

Eng.º Cassio Bianchi Machado

6.12. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

Benfeitoria: Casa			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Econômico
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			0,919
Área total da edificação em m ² :			140,00
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	25	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	36%
Estado de conservação:	e	necessitando de reparos simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,619	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= $R + k \cdot (1-R)$):	0,6952
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em maio de 2026	2133,91	Valor da Edificação em R\$ (= $Ae \cdot Coef \cdot R8N \cdot Foc$):	R\$ 190.866,37

Em numeros redondos:

$V_B = R\$ 190.865,00$ – (Cento e noventa mil, oitocentos e sessenta e cinco reais)

6.13. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 2.891.790,00
 - Valor das benfeitorias.....R\$ 190.865,00
- Valor do imóvelR\$ 3.082.655,00
– (Três milhões, oitenta e dois mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais)
– Data Base: Maio de 2026

Eng.º Cassio Bianchi Machado

7. CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o valor do imóvel:

**“RUA DA SAÚDE, Nº 500, ELDORADO, MUNICÍPIO DE
SÃO PAULO/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 118.320
DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE SÃO PAULO/SP”**

VALOR DE MERCADO ARBITRADO⁷ PARA FINS DE ALIENAÇÃO:

em: **R\$ 3.082.655,00 – (Três milhões, oitenta e dois mil,
seiscentos e cinquenta e cinco reais)**

– Data Base: Maio de 2026

⁷ Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2: – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos: **Item 3.70 valor arbitrado:** valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente **Laud** de **Avaliação** composto por 28 (vinte e oito) folhas impressas no anverso.

Termos em que
pede juntada.

São Paulo, 09 de maio de 2026



Eng.º Cassio Bianchi Machado

Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO A

Pesquisa de Elementos Comparativos



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 508,00

CHAVE GEOGRÁFICA : B

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Bairro Eldorado

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Eldorado

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 525,00

TESTADA - (cf) m

25,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

21,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

210,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL: 30

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,655

CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

439.398,42

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:

1,20

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04:

1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 958.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

MF Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-35624514

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	-0,17	VALOR UNITÁRIO :	805,34
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	671,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8333
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA : B

FOTO Nº 1





ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 508,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Ba irro Eld o ra d o

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Eld o ra d o

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 158,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,57

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Reg ula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : e m a c l i v e d e 10% a t é 20%

CONSISTÊNCIA : se c o

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FA TO RES A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,06 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : BRK Empreendimentos e Administração

CONTATO :

TELEFONE : (11)-42104800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A D I C I O N A I S		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	-0,06	VA LO R UNITÁ RIO :	740,51
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENEI ZA Ç Ã O :	698,59
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	0,9434
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIA N DO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 404,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada do Alvarenga

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Eldorado

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 10.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO N A IS

ADICIONAL01: 1,73 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Guairá Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-49939500

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,26	FTADICIONAL01 :	-0,42	VA LO R UNITÁ RIO :	720,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	601,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	0,8355
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIA N DO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEME NTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 508,00

CHAVE GEOGRÁFICA : B

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gustavo Garcia

NÚMERO : 22

COMP.:

BARRO : Eldorado

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.000,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

160,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743

IDADE REAL: 35

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,610

CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

363.013,94

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:

1,19

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04:

1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Attitude Imóveis Ltda Me

CONTATO :

TELEFONE : (11)-43369900

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA ÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	-0,16	VALOR UNITÁRIO :	536,99
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	451,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8403
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA : B



FOTO Nº 1



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA : B

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua John Ebers

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Eldorado

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 394.182,56 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FACTORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : DeMelo Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-948729823

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FACTORES NORMA IBA PE/ SP		FACTORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,09	VALOR UNITÁRIO :	590,54
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	641,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0870
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA : B



FOTO Nº 1



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 508,00

CHAVE GEOGRÁFICA : B

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alfonso Renda no

NÚMERO : 22

COMP.: BARRO : Eldorado

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 130,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 195,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 475.061,02 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	637,99
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	637,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 08/05/2026

SETOR : 161

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA : B



FOTO N° 1

Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO B

Resumo da Avaliação



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO : Rua da Saúde, 500 DATA : 08/05/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	Amín
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATORÍNDICE

☒ Localização	508,00
☐ Testada	10,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATORÍNDICEÍNDICIA

☒ Valor Arbitrado	1,00	Terreno
Fator Área		



M A TRIZ DE UN ITÁ RIO S

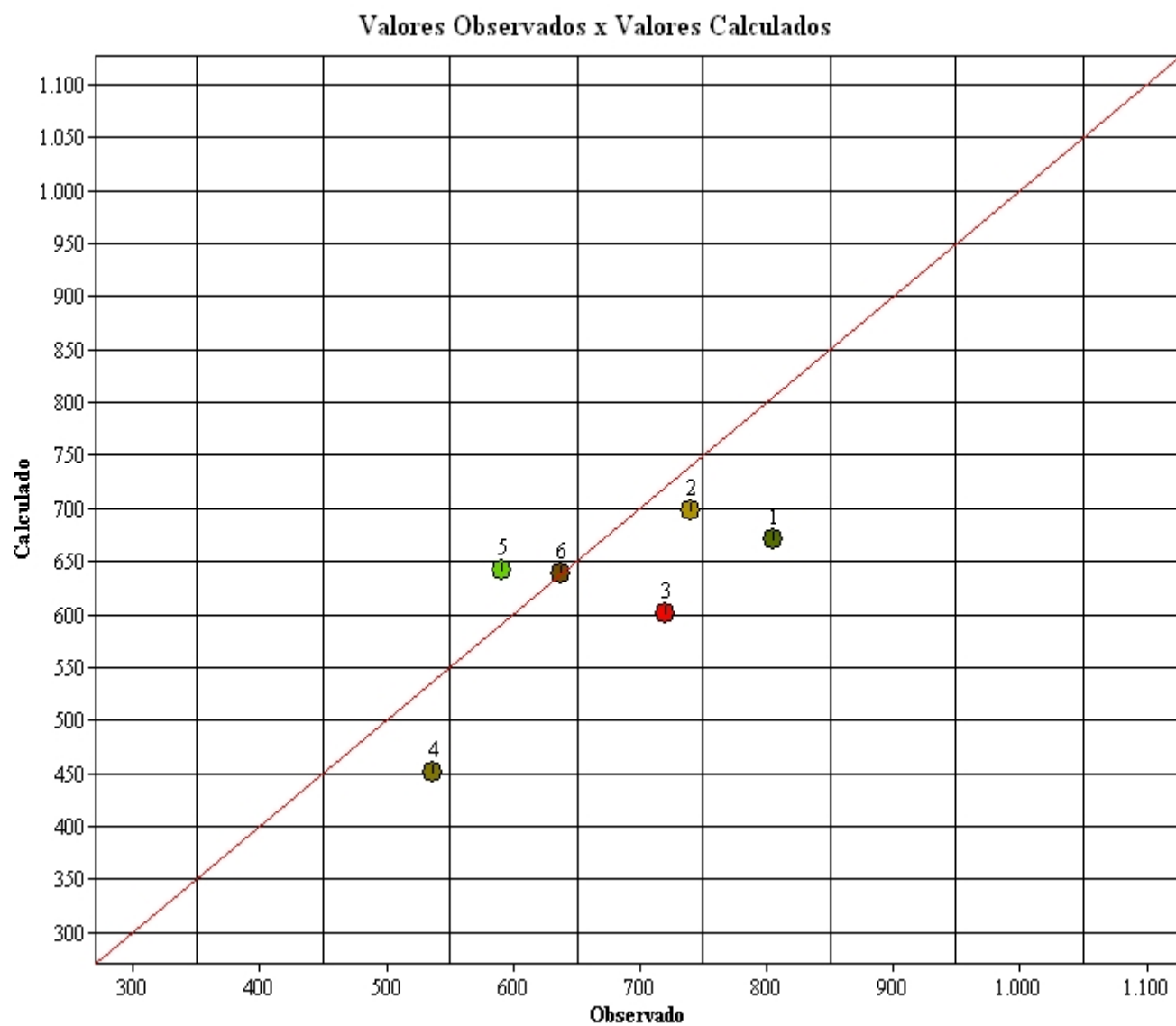
Núm .	End ere ç o	Va lo r Unitá rio	Ho mo ge ne i za ç ã o	Va ria ç ã o Pa ra d ig m a	Va ria ç ã o A va lia n d o
☒	1 Ba inho Eld o ra d o ,SN	805,34	671,11	0,8333	0,9998
☒	2 Ba inho Eld o ra d o ,SN	740,51	698,59	0,9434	0,9999
☒	3 Estra d a d o Alv a re n g a ,SN	720,00	601,53	0,8355	0,9998
☒	4 Rua Gusta vo Gar cia ,22	536,99	451,25	0,8403	0,9997
☒	5 Rua John Ebe rs ,SN	590,54	641,89	1,0870	1,0001
☒	6 Rua Alfon so Ren da no ,22	637,99	637,99	1,0000	1,0000



A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	805,34	671,11
2	740,51	698,59
3	720,00	601,53
4	536,99	451,25
5	590,54	641,89
6	637,99	637,99

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O





A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local:** Rua da Saúde 500 Eldorado SAO PAULO - SP **Data :** 08/05/2026

Cliente : 3ª Vara Cível da Comarca de Diadema

Área m² : 250,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 671,89

Desvio Padrão : 100,79

- 30% : 470,33

+ 30% : 873,46

Coefficiente de Variação : 15,0000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 616,94

Desvio Padrão : 87,57

- 30% : 431,86

+ 30% : 802,02

Coefficiente de Variação : 14,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 616,94

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 616,94000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 154.234,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 564,17

INTERVALO MÁXIMO : 669,71

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 556,23

INTERVALO MÁXIMO : 677,65



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°