ADRIANA CAMARGO GOMES
Engenheira Civil
Crea - 5069471690

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA - SP

Nº de folhas: 29 (vinte e nove)
Nº do Processo: 0022824-57.2017.8.26.0001
Requerente (s): Eliane Zanin Abrantkosky
Requerido (s): Marchelli & Filho Ltda ME e outros

ADRIANA CAMARGO GOMES, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos do Processo em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar o:

L A U D O T É C N I C O
A V A L I A T Ó R I O

e-mail:acgomeseng@gmail.com
tel.: (11) 98789-5587

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....3

2 DESENVOLVIMENTO.....3

2.1 Vistoria.....3

2.2 Localização.....3

2.3 Caracterização do Imóvel.....5

2.3.1 Junto ao Registro de Imóveis.....5

2.3.2 Junto ao Município.....6

2.4 Diagnósticos do Local.....9

2.4.1 Benfeitorias e Estado da Edificação.....9

2.4.2 Registros Fotográficos.....10

2.4.3 Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação.....23

2.4.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias.....23

2.4.5 Cálculo do Valor do Terreno.....25

2.4.6 Calculo do Valor Total.....28

3 CONCLUSÕES.....28

4 ENCERRAMENTO.....29

1 INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo apurar o valor de venda do imóvel localizado na Rua Vinte e Três de Setembro, n° 45/49, bairro Vila Santista, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 075.222.0034-2 e 075.222.0035-0 e Matrícula 12.561 do 8º CRI de São Paulo.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Vistoria

No dia 18/11/2025, foi realizada a vistoria por esta signatária, conforme agendamento prévio de fls. 997 dos autos, acompanhada por: Elizeu Mendonça, Jeny Marchelli (imóvel nº 45) e Márcio Marchelli (imóvel nº 49).

2.2 Localização

Imóvel de n° 45/49 da Rua Vinte e Três de Setembro, bairro Vila Santista, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 075.222.0034-2 e 075.222.0035-0 e Matrícula 12.561 do 8º CRI de São Paulo.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

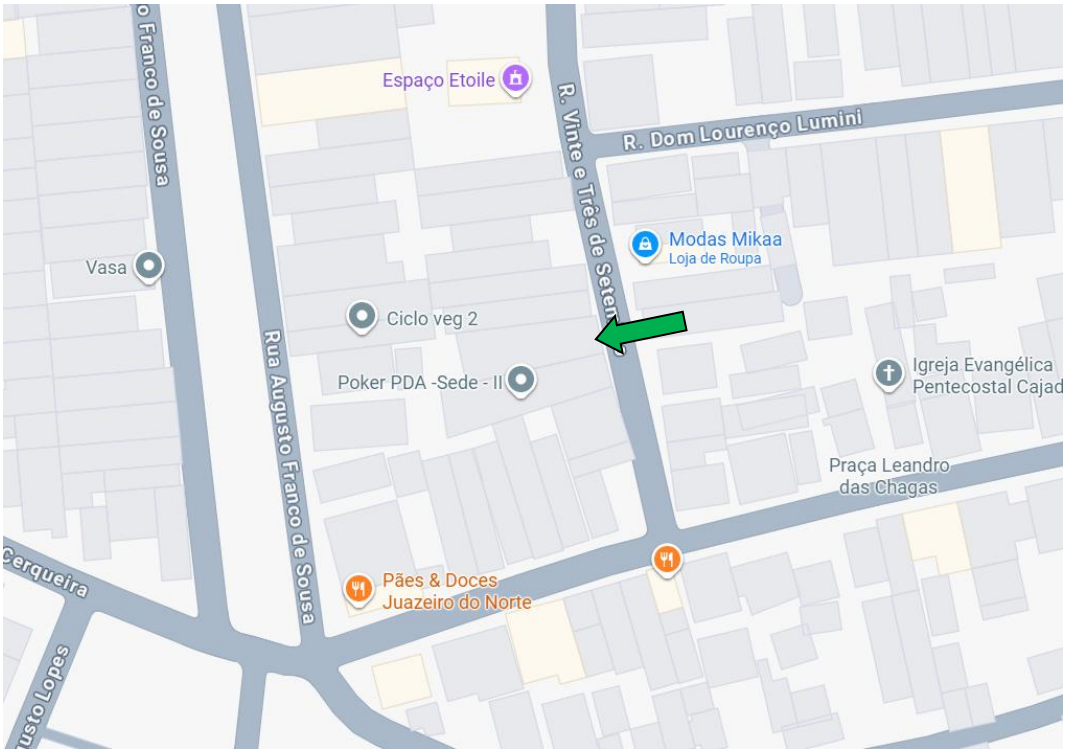
A região é dotada dos principais melhoramentos urbanos e é ocupada por residências de padrão construtivo simples e por comércios locais.

Frente do imóvel vistoriado.



Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Localização aproximada do imóvel vistoriado.



Fonte: Google Maps.

Localização do imóvel vistoriado.



Fonte: Geosampa, 2020.

2.3 Caracterização do Imóvel

2.3.1 Junto ao Registro de Imóveis

O imóvel avaliando está inserido na Matrícula nº 12.561 do 8º CRI de São Paulo, conforme imagem abaixo.

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 12.561.-

ficha 1.-

São Paulo, 24 de março de 1977

Um terreno situado à rua "D", constituído - pelo lote 21 da quadra C, antigo lote 86 da quadra 3 da Vi- la Santista, no44º Subdistrito-Limão, antigo 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, medindo 10,00ms de frente, por 29,00ms- da frente aos fundos do lado esquerdo; 27,60ms do lado di-- reito, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerran do uma área de 279,00ms2., confrontando do lado esquerdo com o lote 22; do lado direito com o lote nº 20; e pelos fundos com o lote nº 12, todos de propriedade de Octávio Barreto.- Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Munici pal sob nº 075.222.0021.-

2.3.2 Junto ao Município

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 075.222.0034-2

Local do Imóvel:
R VINTE E TRES DE SETEMBRO, 45
LIMAO CEP 02560-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VINTE E TRES DE SETEMBRO, 45
LIMAO CEP 02560-040

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	143	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	143		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	155	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	774,00
- da construção:	2.249,00

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

- da área incorporada:	110.682,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	195.214,00
Base de cálculo do IPTU:	305.896,00

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 075.222.0035-0

Local do Imóvel:
R VINTE E TRES DE SETEMBRO, 49
VILA SANTISTA CEP 02560-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VINTE E TRES DE SETEMBRO, 49
VILA SANTISTA CEP 02560-040

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	136	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	136		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	273	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	90	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	774,00
- da construção:	2.249,00

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

- da área incorporada:	105.264,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	343.828,00
Base de cálculo do IPTU:	449.092,00

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Zoneamento de acordo com o Plano Diretor do Município,que define o uso e ocupação do solo. Classificação: **Zona Mista** (ZM).



Fonte: Geosampa, Lei 18.177/2024.

Quadra Fiscal e a localização do imóvel avaliando.



Fonte: Geosampa, 2020.

2.4. Diagnósticos do Local

2.4.1. Benfeitorias e Estado da Edificação

No imóvel avaliando existe uma construção residencial composta de dois e três pavimentos sobre um **terreno de 279,00 m²** e **área construída total de 426,60 m²,** com idade aparente de 48 anos, conforme dados da matrícula e constatações feitas no dia da vistoria, demostradas abaixo:

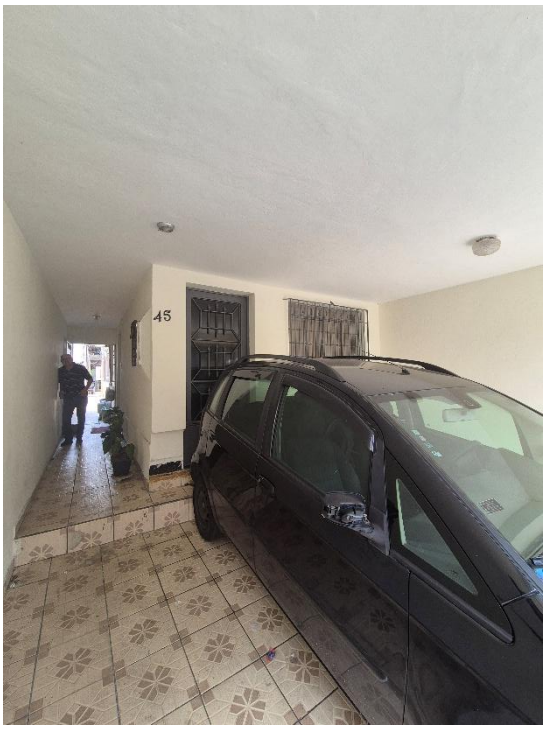
Av-5. Protocolo nº 829.265, em 04/09/2023. REFORMA E ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE. A casa nº 21 da Rua Vinte e Três de Setembro foi reformada e ampliada, passando a constituir-se de dois prédios residenciais, cada um com 3 (três) pavimentos, com área total construída de 426,60m² (casa 1 com 154,16m² e casa 2 com 272,44m²), lançados sob nºs 45 e 49 da referida via pública, e atualmente, acham-se inscritos no cadastro municipal sob os contribuintes nºs 075.222.0034-2 e 075.222.0035-0, respectivamente, conforme formal de partilha adiante mencionado e auto de regularização nº 2023/04987-00, emitido pelo Município em 08/08/2023, no processo nº 0000.1994/0082790-3. As contribuições previdenciárias devidas pelas obras de construção que elevaram a área construída foram regularizadas perante a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil constante da certidão negativa de débitos aferida sob nº 90.016.39638/65-001, emitida em 21/09/2023. São Paulo, SP, 16 de outubro de 2023. Editado por Luanna Cesar de Oliveira - escrevente, analisado e conferido por Corina Morbi Rodrigues Cunha - escrevente.
Selo digital.1137463310829265PV35HQ23M

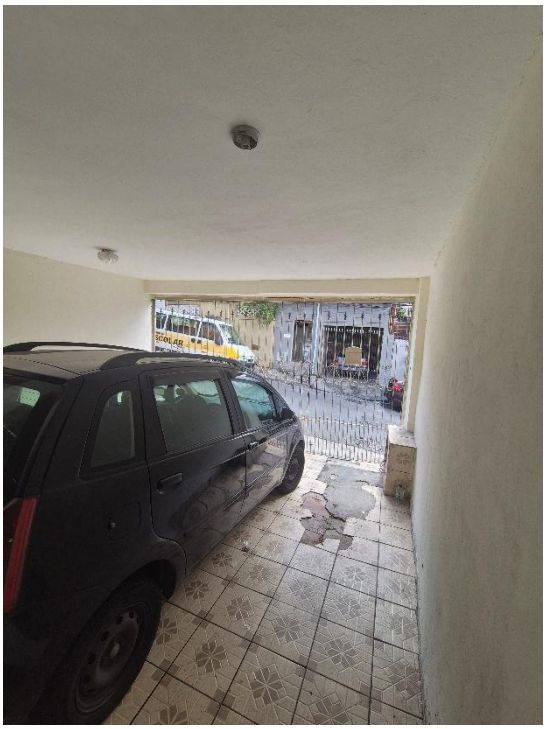
Conforme Averbação 5, de setembro de 2023, a área construída do imóvel avaliando é de: 154,16 m² para a casa de nº 45 e 272,44 m² para a casa de nº 49. Conforme informado no dia da vistoria, não houve alteração ou ampliação das benfeitorias desde então, somente realização de manutenção.

De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP, do ano de 2019, as benfeitorias existentes no imóvel vistoriado, podem ser classificadas quanto ao seu estado de conservação como "***Necessitando de Reparos Simples a Importantes***". Já seu padrão construtivo se enquadra no grupo "***Casa Padrão Simples***".

2.4.2. Registros Fotográficos

Vista interna do imóvel avaliando – nº 45.



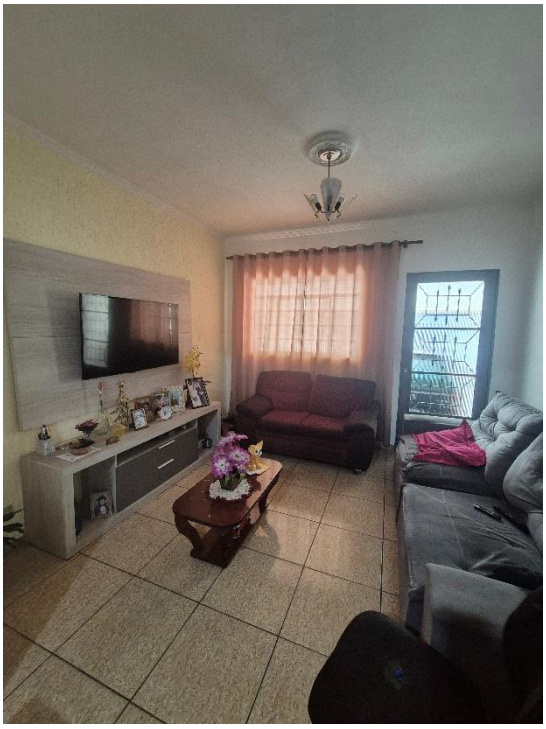


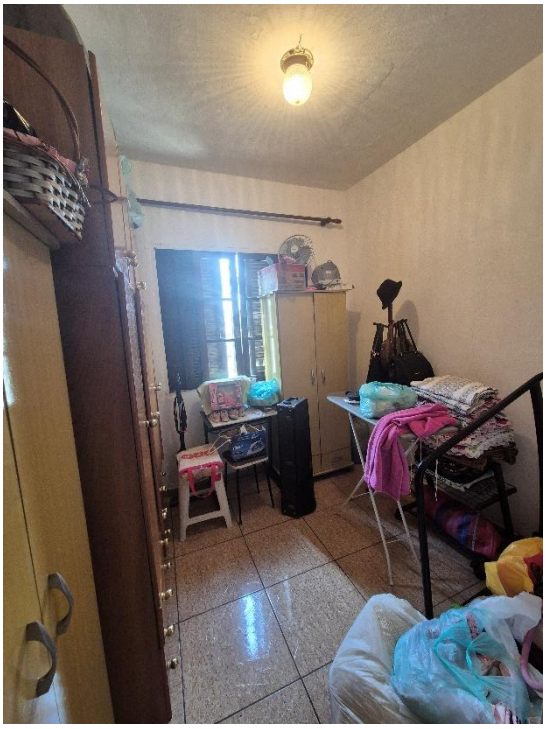


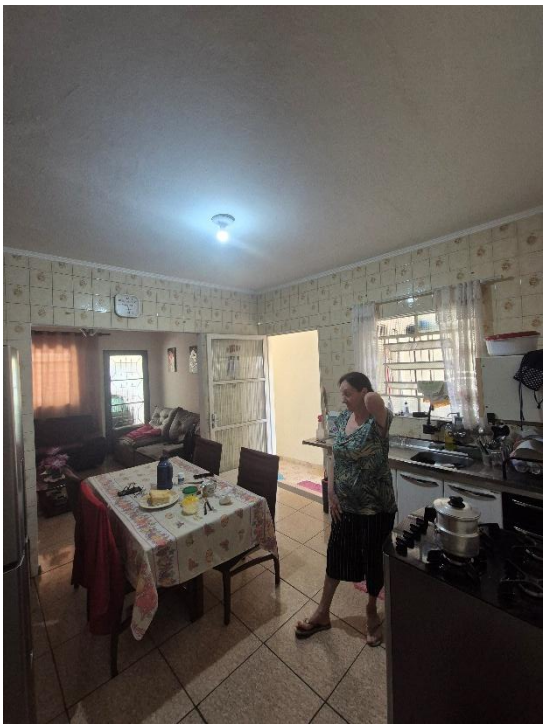


Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.





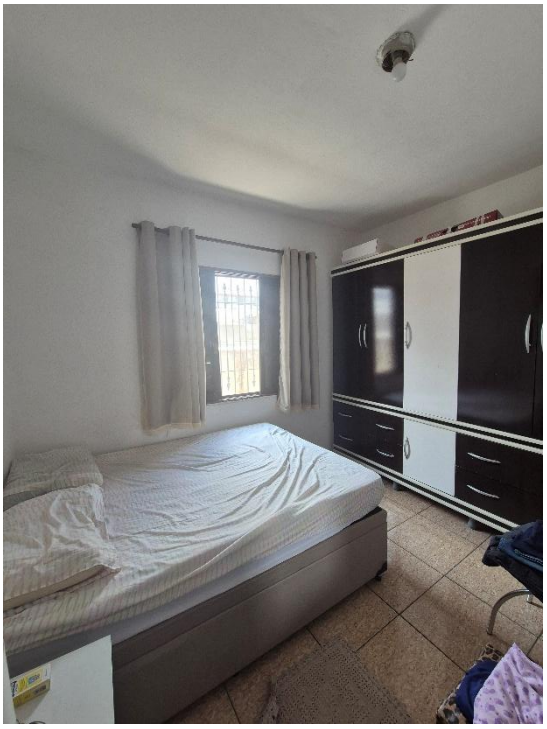


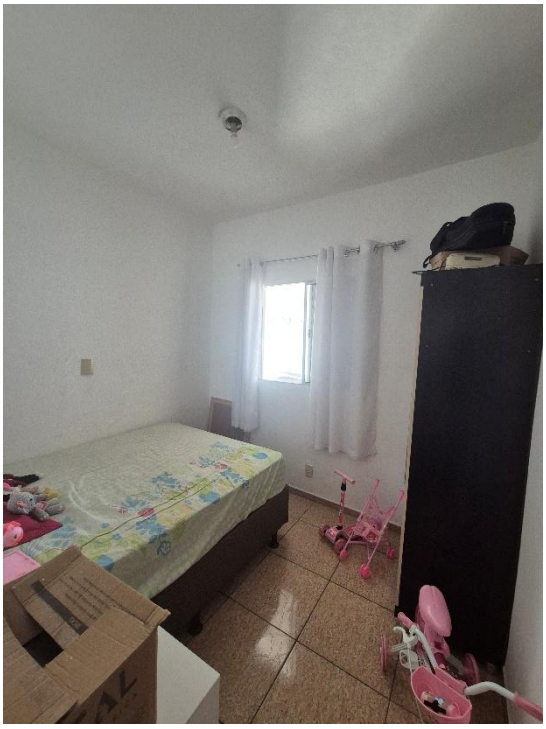


Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.









Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

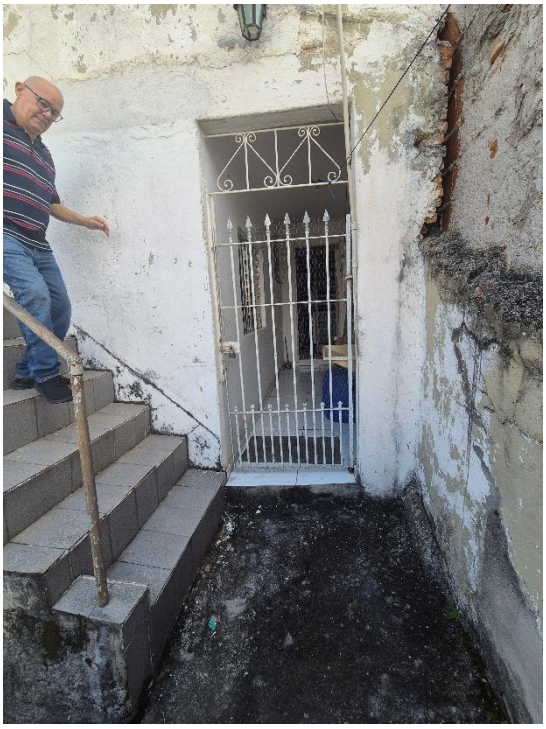
Vista interna do imóvel avaliando.






Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.









Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.





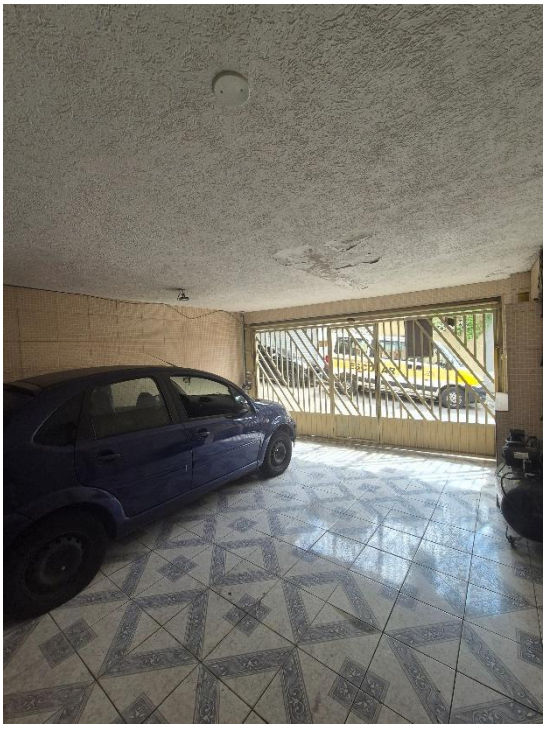


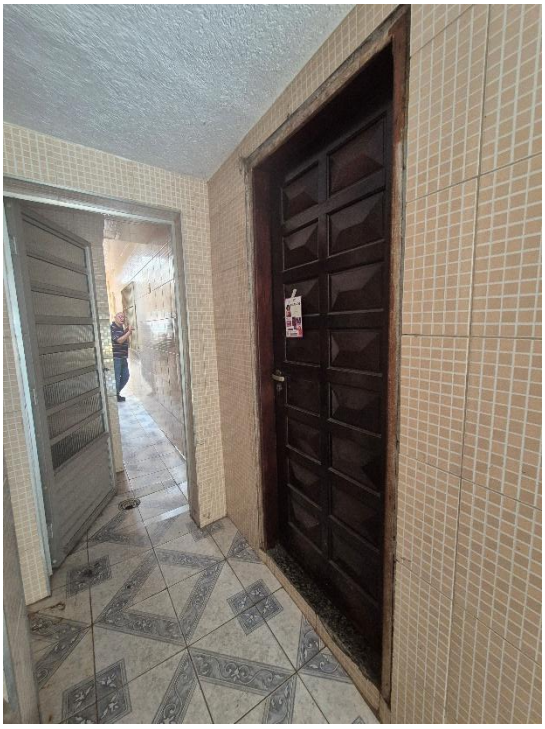


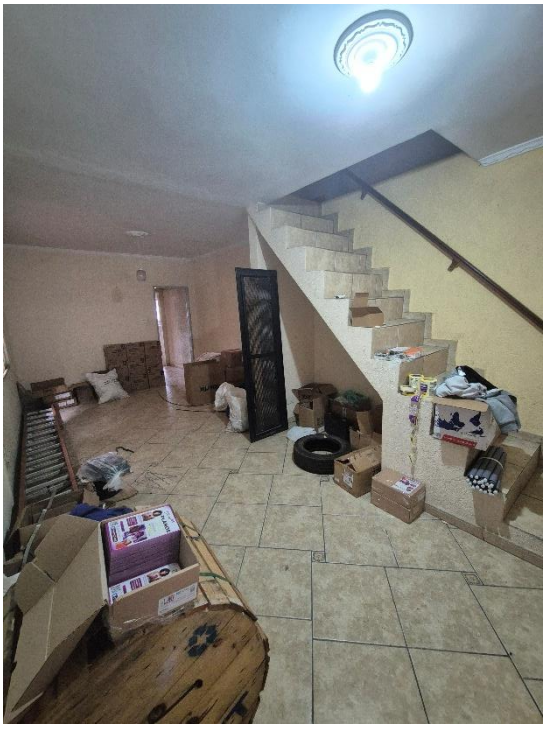
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando – nº 49.



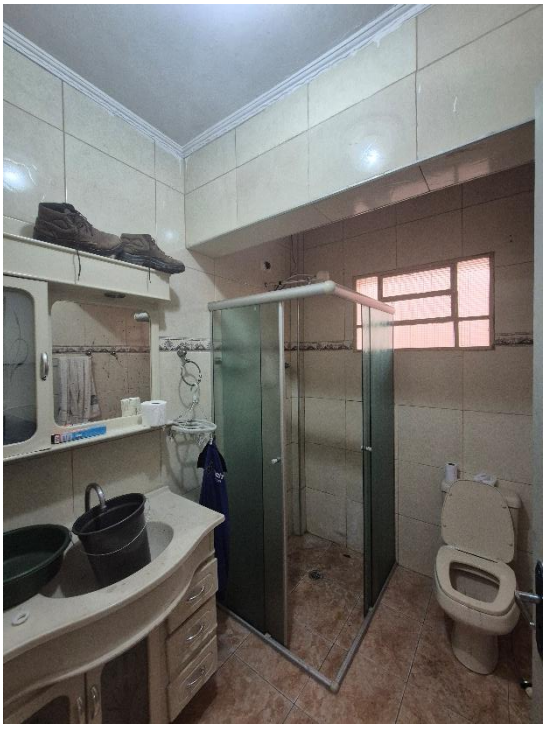






Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.



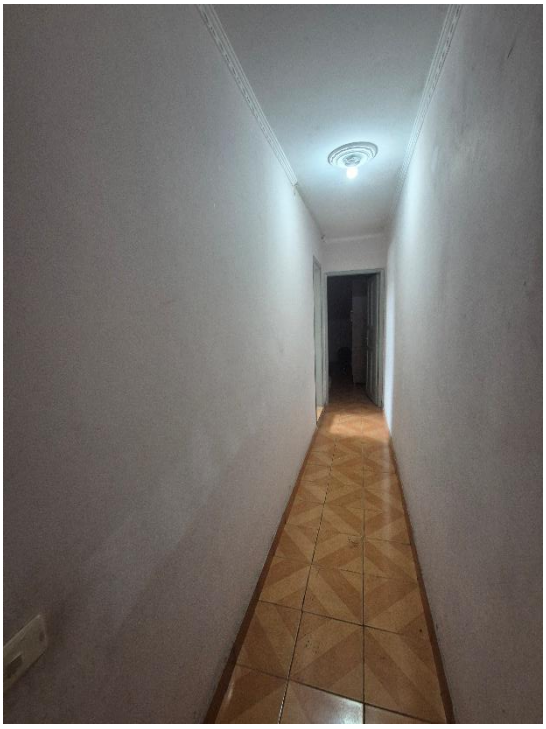






Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.









Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.







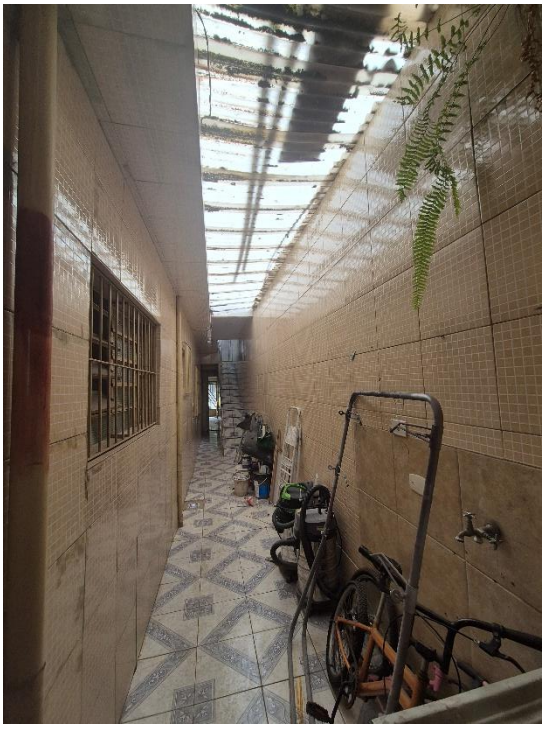


Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.







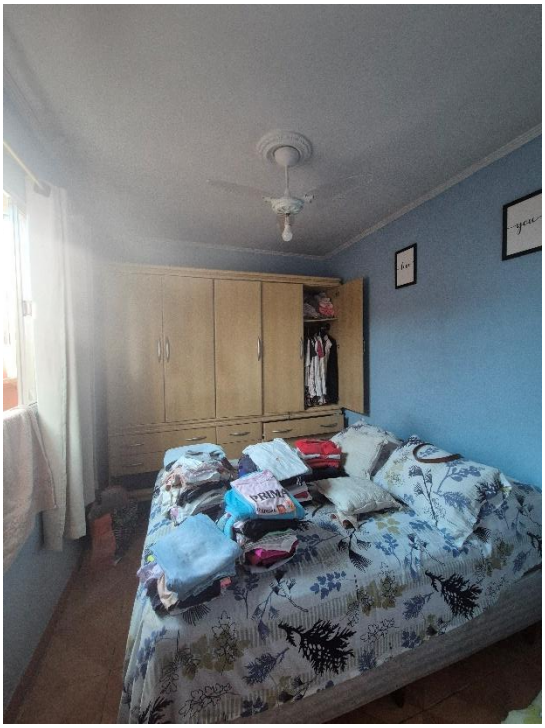


Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.





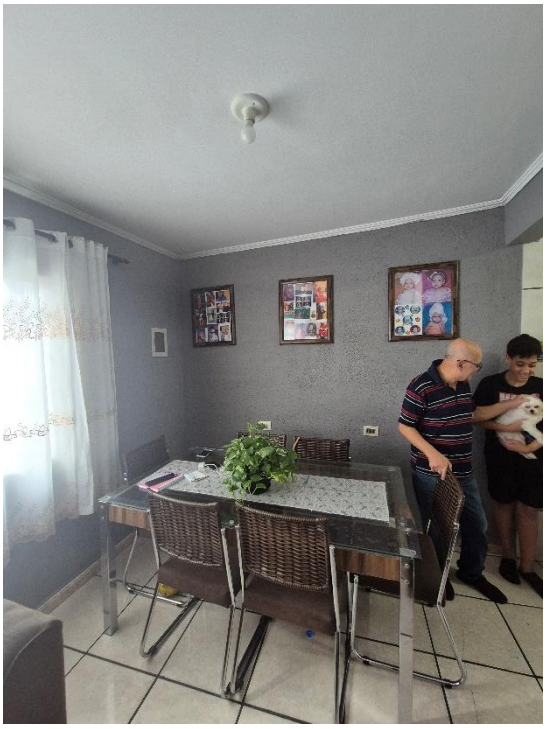


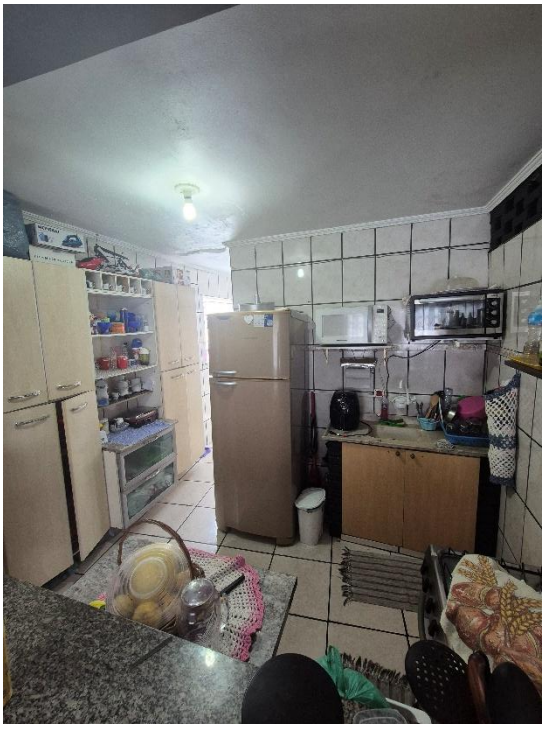


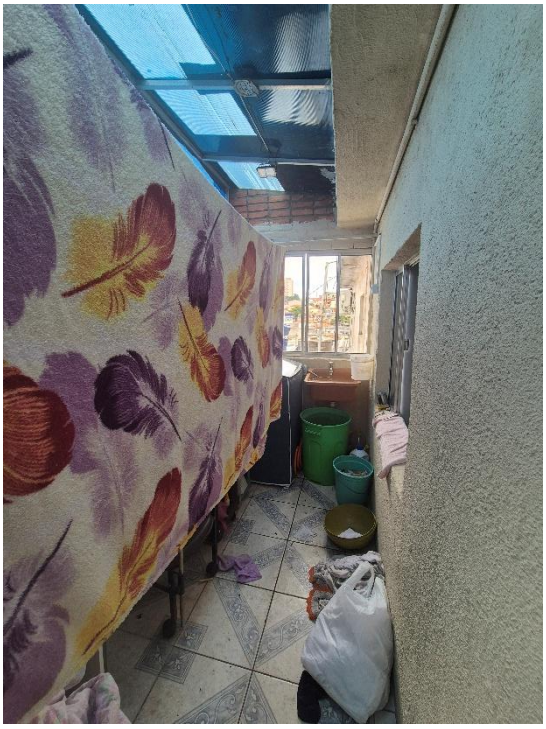
Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

Vista interna do imóvel avaliando.









Fonte: registro fotográfico do dia da vistoria.

2.4.3. Critérios e Metodologias Aplicadas para Avaliação

Para o desenvolvimento do presente trabalho, foram adotados os estudos e normas relacionados abaixo:

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14.653 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

Norma Básica para Perícias de Engenharia – IBAPE-SP

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II**.

2.4.4 Cálculo do Valor das Benfeitorias

Será utilizado para o cálculo do valor das benfeitorias o método baseado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – SP – Atualização 2.019", onde:

Valor da Benfeitoria = Área x Padrão Construtivo x Fator Obsoletismo (*calculado na tabela abaixo*) x R8N

Sendo:

Imóvel nº 45: **154,16 m²**
Imóvel nº 49: **272,44 m²**

Padrão Construtivo:

Imóvel nº 45: "2.4 - *Casa Padrão Simples – índice Médio* = ***1,497***"
Imóvel nº 49: "2.4 - *Casa Padrão Simples – índice Médio* = ***1,497***"

Estado de Conservação:

Imóvel nº 45: "*F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes – Depreciação* = ***33,20*** *(%)*"
Imóvel nº 49: "*E – Necessitando de Reparos Simples – Depreciação* = ***18,10*** *(%)*"

R8N: **2.131,81 R$/m²** para fevereiro de 2026 (Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721)

Benfeitorias	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação	Depreciação (%)	K	Fator Obsoletismo	Valor da Benfeitoria (R$)
Imóvel nº 45	2.131,81	2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	154,16	70,00	20%	48,00	68,6%	0,422	F	33,20%	0,282	0,4255	209.353,86
Imóvel nº 49	2.131,81	2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	272,44	70,00	20%	48,00	68,6%	0,422	E	18,10%	0,346	0,4765	414.308,02
	R8N Fevereiro 2026	**R$ 2.131,81**											**Total**	**R$ 623.661,88**

2.4.5 Cálculo do Valor do Terreno

Será utilizado para o cálculo do valor do terreno o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, praticado na região geoeconômica próxima a localização da área vistoriada. Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos elementos comparativos em relação ao avaliando. Foram realizadas pesquisas na região do imóvel visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Fatores Utilizados:

Fator Localização: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado;

* Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Lei nº 17.719/2021, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2021: correspondente a ***IF = 462,00***.

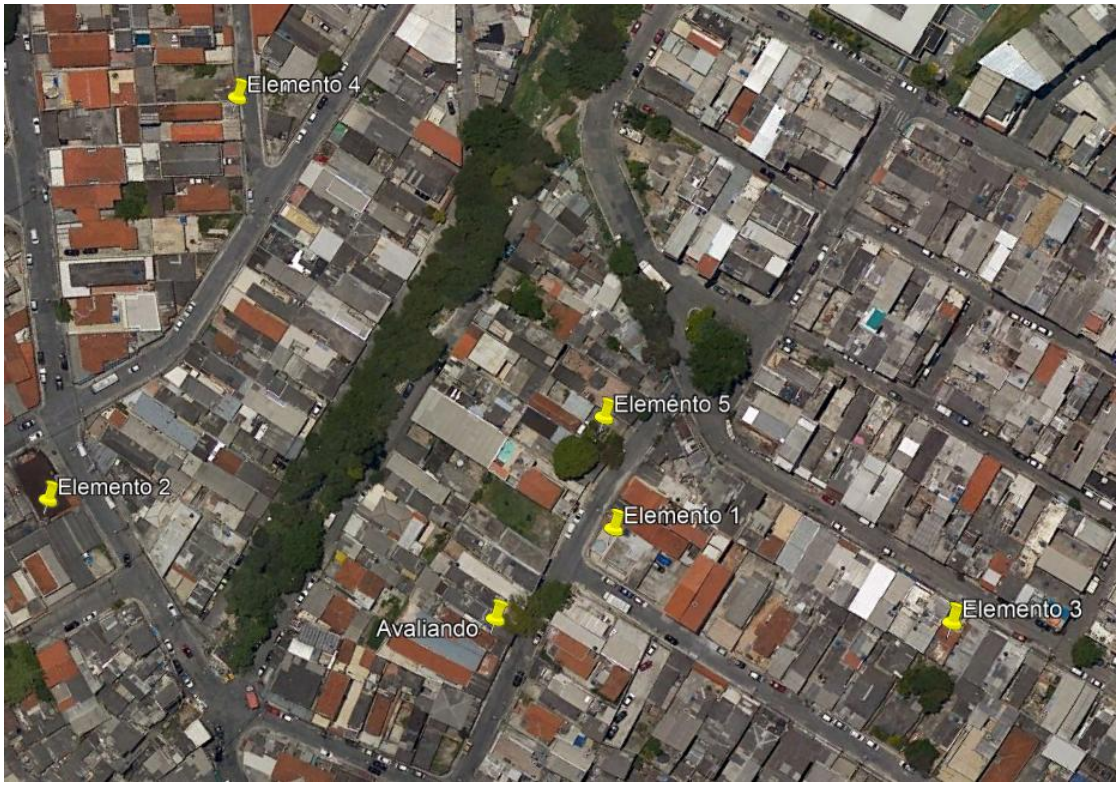
Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, foi aplicado o fator 0,90, a fim de compensar a superestimativa da oferta;

Fator Topografia: Examina-se a topografia do terreno avaliando e dos comparativos (plana, declive, etc.);

Fator Área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: Fa = (amostra / avaliando)0,25
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: Fa = (amostra / avaliando)0,125

Pesquisa de Mercado



Elemento	Localização	Valor de Venda	Ofertante	Código da Oferta	Padrão Construtivo	Estado de Conservação
1	Rua Vinte e Três de Setembro, 80 - Vila Santista	R$ 680.000,00	Horus Imóveis - (11) 97572-5772	SO0023_HORUS	Casa Padrão Simples	E
2	Rua Professor Gama Cerqueira, nº 9 - Vila Santista	R$ 430.000,00	Selo Imóveis - (11) 3858-0399	2048V-ZAP_PLUS	Casa Padrão Simples	F
3	Rua Baltasar Abadal, 82 - Vila Santista	R$ 440.000,00	Nortelar Imóveis - (11) 3972-0000	SO3023	Casa Padrão Simples	D
4	Rua Otávio Barreto - Vila Santista	R$ 540.000,00	J R Neves - (11) 2227-1597	CA00297	Casa Padrão Simples	E
5	Rua Vinte e Três de Setembro, 105 - Vila Santista	R$ 550.000,00	Carlos Ferrari Imóveis - (11) 2287-6666	CF29998	Casa Padrão Simples	E

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Valor Negociado (deduzidas benfeitorias)	Área do Terreno (m²)	1 Fator Localização			2 Fator Topografia			3 Fator Área - Fa			Vu homogeneizado (R$/m²)
					Índice Fiscal	FI	Variação (R$/m²)	Fator Topografia	Ft	Variação (R$/m²)	Área do Terreno (m²)	Fa	Variação (R$/m²)	
Avaliando					**462,00**			**1,00**			**279,00**			
1	680.000,00	0,9	387.521,94	300,00	462,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	300,00	1,0091	10,59	**1.173,16**
2	430.000,00	0,9	226.917,46	250,00	525,00	0,8800	-98,03	1,00	1,0000	0,00	250,00	0,9864	-11,13	**707,74**
3	440.000,00	0,9	124.274,78	100,00	451,00	1,0244	27,28	1,00	1,0000	0,00	100,00	0,8796	-134,63	**1.011,12**
4	540.000,00	0,9	358.361,64	200,00	1033,00	0,4472	-891,39	1,00	1,0000	0,00	200,00	0,9592	-65,73	**655,51**
5	550.000,00	0,9	299.304,52	250,00	462,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	250,00	0,9864	-14,68	**1.062,82**
													Média	**922,07**
													Lim. Sup.	1.198,69
													Lim. Inf.	645,45

Saneamento Amostral		
Elemento	Valores Unit. (R$/m²)	
	Original	Saneamento 1
1	1.183,85	1.183,85
2	696,77	696,77
3	1.011,12	1.011,12
4	**592,46**	
5	1.048,33	1.048,33
Média	**906,51**	**985,02**
Média + 30%	1.178,46	1.280,52
Média - 30%	634,55	689,51
Desvio padrão	250,30	206,01
Elementos	5	4

Todos os elementos se encontram dentro do intervalo dos limites inferior e superior no **Saneamento 1**, portanto, o valor unitário (R$/m²) para o imóvel avaliando será de R$ 985,02/m² para fevereiro de 2026.

Área do terreno: 279,00 m²

Valor do terreno = Área terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 279,00 m² x 985,02 R$/m² = **R$ 274.820,58**

2.4.6 Cálculo do Valor Total (*Método Evolutivo*)

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

Valor do Imóvel = R$ 274.820,58 + R$ 623.661,88

Valor do Imóvel = R$ 898.482,46

Arredondando teremos **R$ 898.000,00** (oitocentos e noventa e oito mil reais – data base fevereiro de 2026)

3. CONCLUSÕES

O valor de venda apurado para o imóvel localizado na Rua Vinte e Três de Setembro, n° 45/49, bairro Vila Santista, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 075.222.0034-2 e 075.222.0035-0 e Matrícula 12.561 do 8º CRI de São Paulo, é de:

Valor de venda = R$ 898.000,00 (oitocentos e noventa e oito mil reais – data base fevereiro de 2026)

4. ENCERRAMENTO

Nada mais a relatar, esta signatária dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 29 (vinte e nove) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 10 de março de 2026.

ADRIANA CAMARGO GOMES

Perita Judicial / Engenheira Civil