

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0024004-25.2005.8.26.0100
CARTÓRIO : 26º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – SEGURO
REQUERENTE : SWISS RE CORPORATE SOLUTIONS BRASIL S. A.
REQUERIDOS : SILEX TRADING S/A E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Doutor Alberto da Silveira, nº 172, Bairro Cidade Jardim,
Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP

Data base: Janeiro de 2026

Tipo	Valor (R\$)
100%	R\$ 3.595.000,00 (três milhões, quinhentos e noventa e cinco mil reais)
50%	R\$ 1.797.500,00 (um milhão setecentos e noventa e sete mil e quinhentos reais).

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 3.982, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Doutor Alberto da Silveira, nº 172, Bairro Cidade Jardim, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – SEGURO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

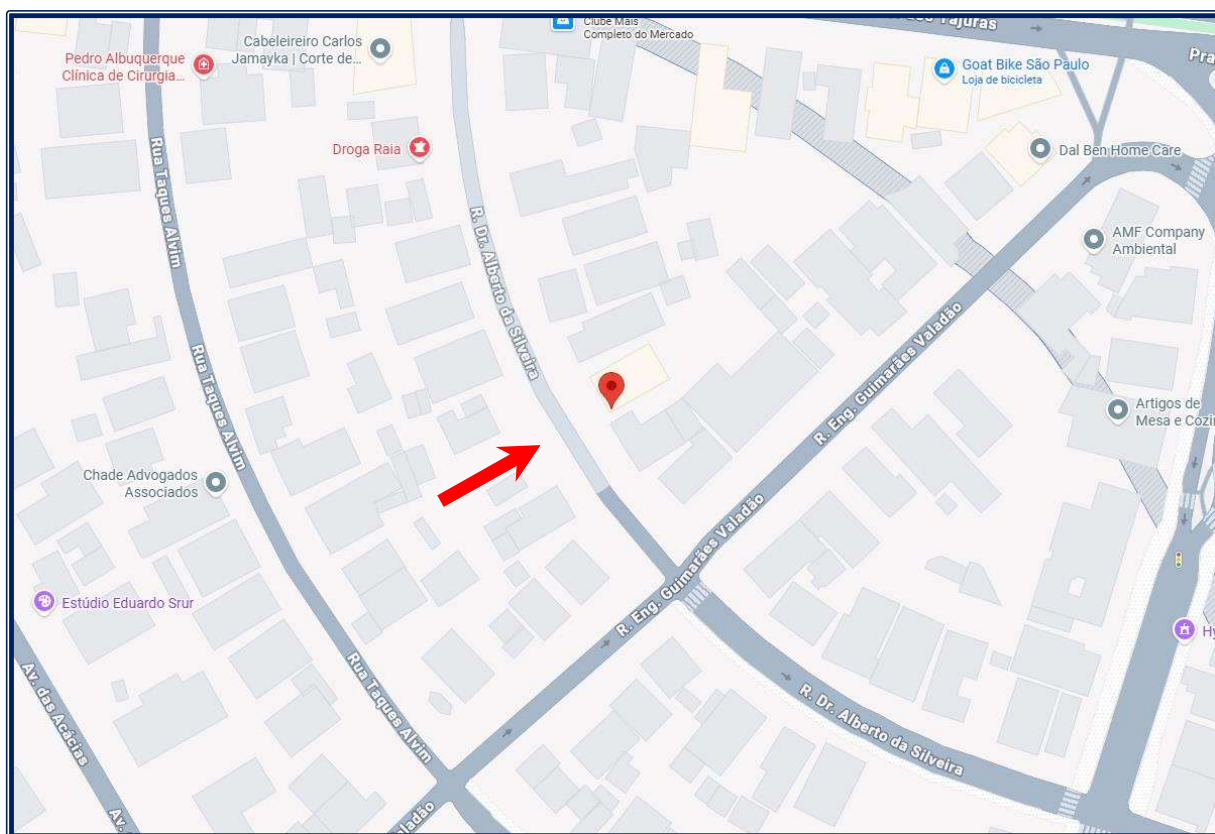
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Doutor Alberto da Silveira, nº 172, Bairro Cidade Jardim, Subdistrito Morumbi, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

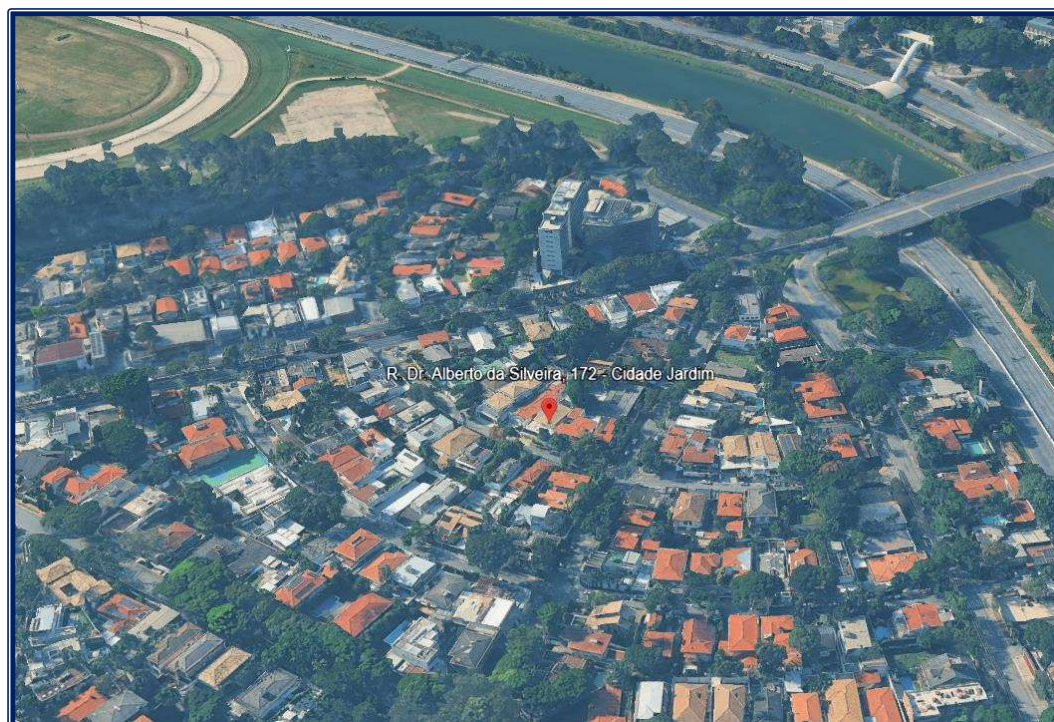
2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 084, Quadra 041, Lote 0028-4 e Índice Fiscal 2.575,00.

3. Planta de localização



4. Foto aérea



5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel



Vista da Rua Doutor Alberto da Silveira que dá acesso ao imóvel

6. Planta de localização



7. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Doutor Alberto da Silveira.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

9. Topografia

A topografia do imóvel apresenta-se em terreno plano.

10. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

11. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise da Matrícula nº 72.339 do 18º CRI SP (fls. 803), a seguinte descrição:

“...medindo 22,93m de frente, sendo 6,28m em curva concava de raio de 4,00m e 16,11m em curva convxa de raio de 208,00m, por.... 23,80m da frente aos funds do lado direito, 25,04m do lado esquerdo e 13,85m nos fundos, encerrando a área de 431,41m². “

12. Características do Imóvel

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Superior
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Piso	Cerâmica, pedra e madeira
Forro / Portas	Pintura sobre a laje e madeira / Madeira
Paredes	Alvenaria
Revestimento interno	Pintura a látex e cerâmica
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Alumínio
Janelas	De correr e Maxim Ar
Compartimentos	Térreo – Garagem, 2 (duas) Salas de Estar, Sala de Jantar, Lavabo, Cozinha, Copa, Lavanderia, 2 (dois) Quartos e 2 (dois) Banheiros de empregados, Área Externa e Depósito.
	1º Pavimento – Escritório, Sauna, Sala de Tv e 3 (três) Suítes.
Idade real	55 (cinquenta e cinco) anos
Estado do imóvel	Regular
Área Terreno	431,41m ²

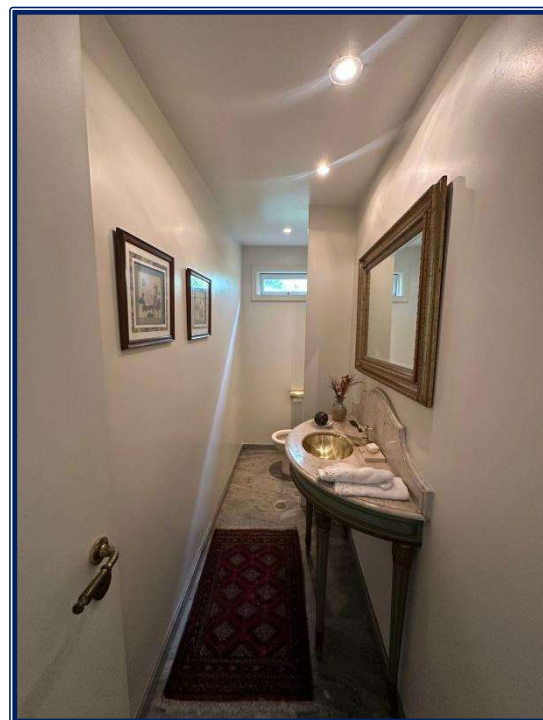
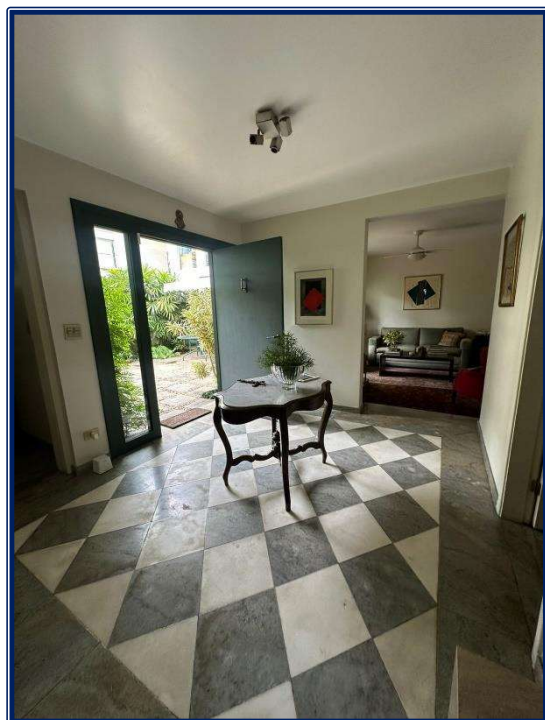
Obs.: *a) A área do terreno foi resultado da análise da Matrícula nº 72.339 do 18º CRI / São Paulo (fls. 803).*

b) A idade real do Imóvel foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

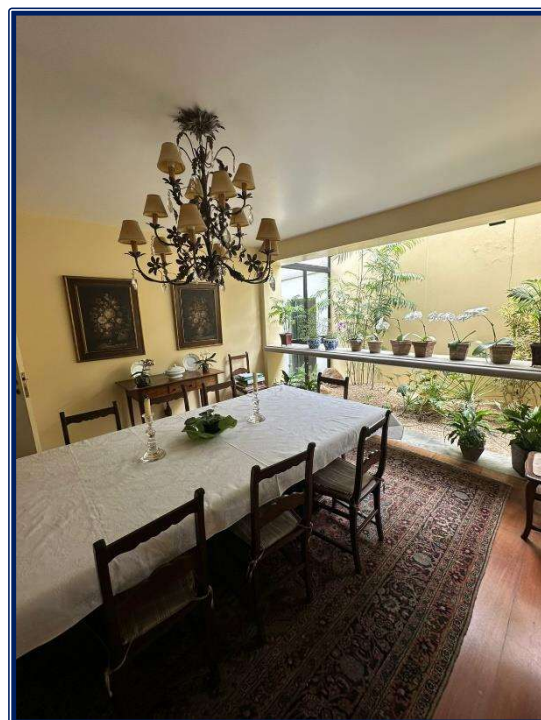
13. Ilustração fotográfica do imóvel



Térreo - Área Externa



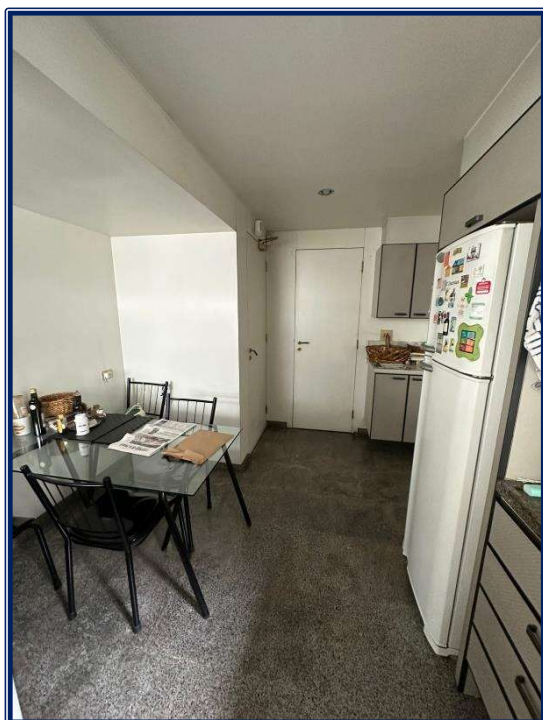
Térreo - Entrada e Lavabo



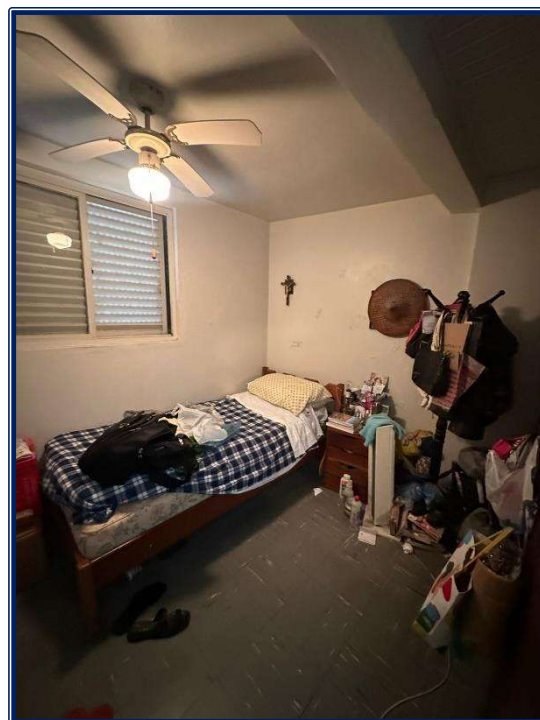
Térreo – Sala de Estar e Sala de Jantar



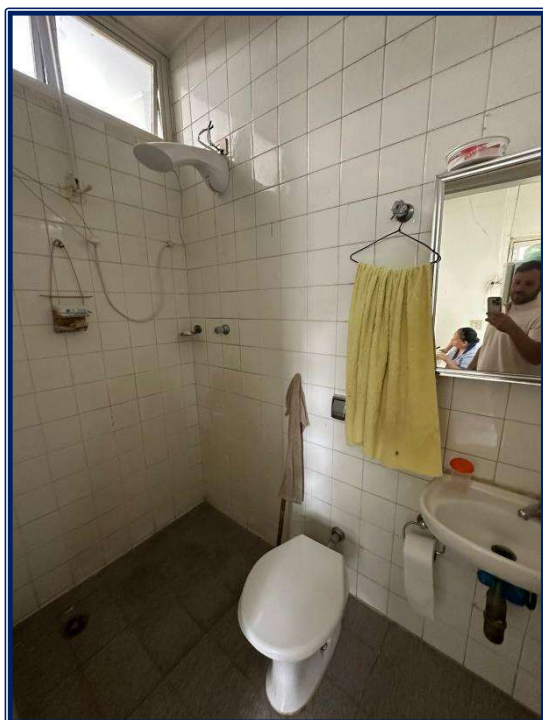
Térreo - Cozinha



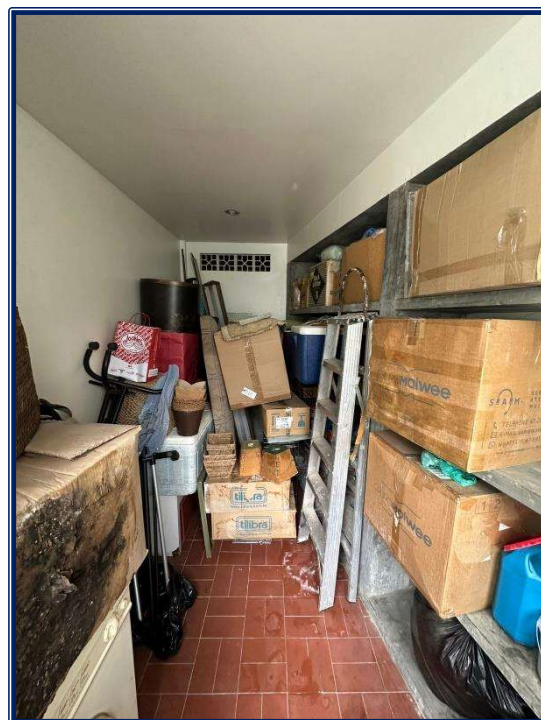
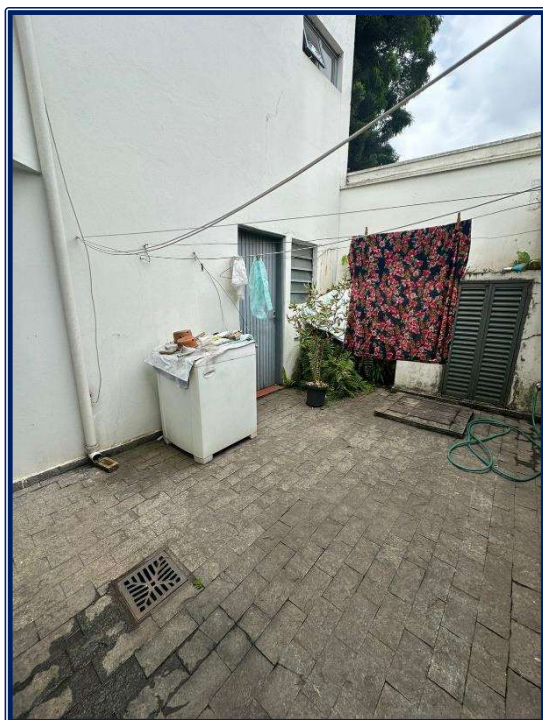
Térreo – Copa e Lavanderia



Térreo – Quartos de empregada



Térreo – Banheiros de empregada



Térreo – Área Externa e Depósito



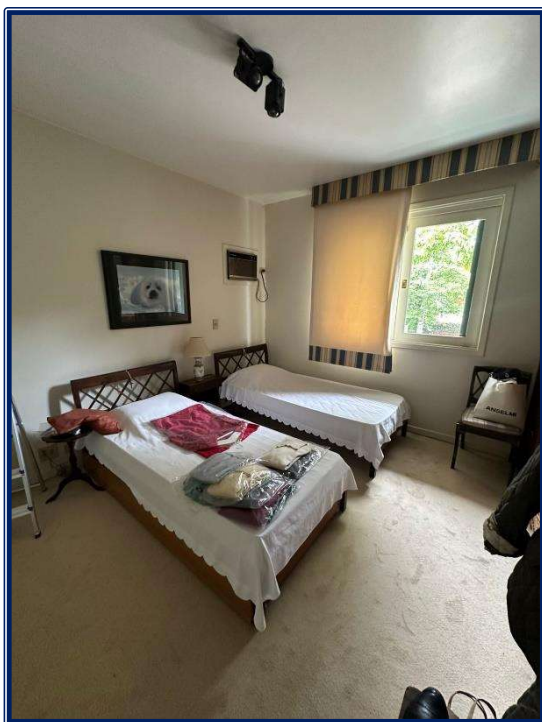
Térreo – Sala de Estar 2



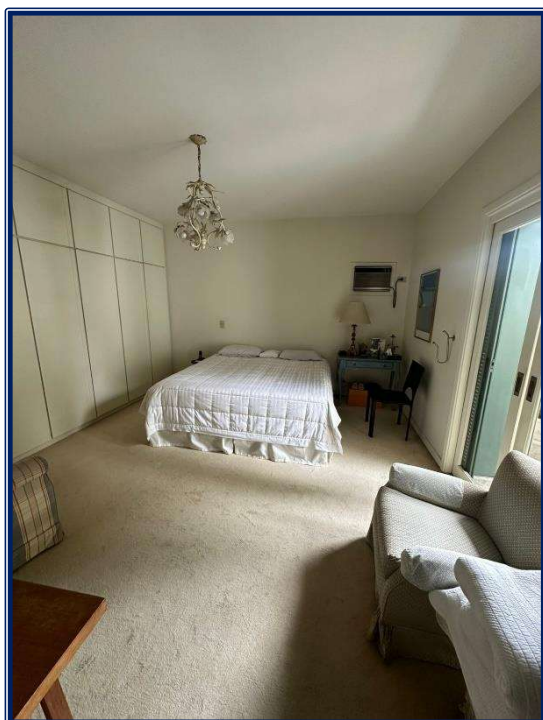
1º Pavimento – Escritório e Sauna



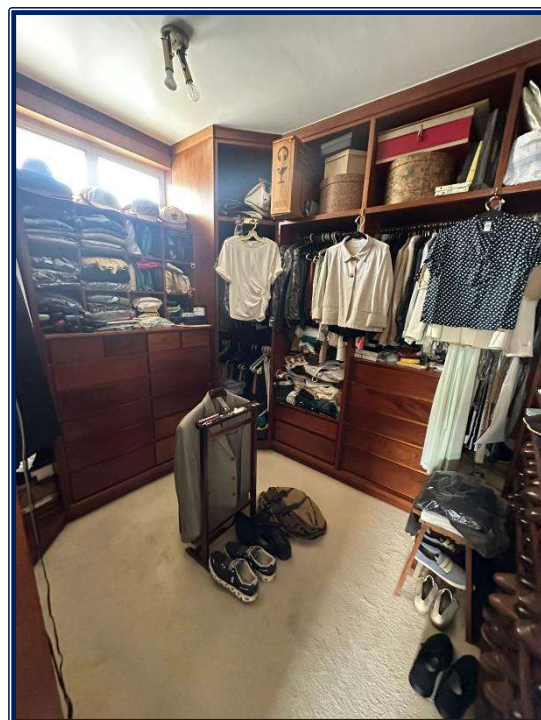
1º Pavimento – Área Externa e Sala de TV



1º Pavimento – Suíte 1



1º Pavimento – Suíte 2



1º Pavimento – Suíte 3



Térreo – Suíte 3

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad \text{sendo: } f = 0,15 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 15,00m \quad \text{e} \quad F_p = 22,39m$$

$$C_f = (15,00 / 22,39)^{0,15}$$

$$C_f = 0,942$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_e = (431,41 / 22,39) = 19,268\text{m}$$

Como P_e é inferior à P_{mi} e está acima da metade de P_{mi} deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

$$C_p = (30,00 / 19,268)^{0,50} \qquad \qquad \qquad C_p = 1,248$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 3ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Topografia do terreno apresenta-se em terreno plano.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de janeiro de 2026, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 7.511,93 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = V_u / \{ 1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_p - 1) + (F_c - 1)] \} \times A_t$$

Simplificando:

$$V_t = V_u / (C_f + C_p + F_p + F_c - 3) \times A_t$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado (R\$ 7.511,93 / m^2)

C_f = Fator testada (0,942)

C_p = Fator profundidade (1,248)

F_p = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

A_t = Área do terreno (431,41 m^2)

$$V_t = 7.511,93 / (0,942 + 1,248 + 1,000 + 1,000 - 3,000) \times 431,41$$

$$V_t = \text{R\$ } 2.723.296,39$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de janeiro de 2026, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Superior
Valor de R ₈ N (janeiro / 2026)	R\$ 2.123,87 / m ²
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 6.388,60 / m ² (R ₈ N x 3,008)
Estado da edificação	Regular (c)
I _e (Idade da edificação)	55 (cinquenta e cinco) anos
I _r (Vida referencial)	70 (setenta) anos
F _{oc} (Fator de obsolescência)	0,433
A _c (Área construída)	314,98m ²

Obs.: A área construída foi apurada mediante aferição métrica realizada durante a vistoria no local

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

$$V_b = (6.388,60 \times 0,433 \times 314,98)$$

$$V_b = \text{R\$ } 871.320,54$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (2.723.296,39 + 871.320,54)$$

$$V_i = \text{R\$ } 3.594.616,93, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 3.595.000,00$$

(três milhões, quinhentos e noventa e cinco mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Do Requerente (fls. 4.003 – 4.005)

- 1. Queira o Senhor Perito, informar quais técnicas e procedimentos periciais foram adotados (como, por exemplo, o método involutivo ou o comparativo direto)?**

Resp.: Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

- 2. Queira o Senhor Perito, informar a perícia foi conduzida em conformidade com os parâmetros da ABNT e com as diretrizes do IBAPE-SP? Indicar o grau de conformidade.**

Resp.: Sim, o grau de fundamentação, conforme o Anexo VI - Grau de Fundamentação no Tratamento por Fatores, foi classificado como Grau II, o que indica um nível adequado de consistência e fundamentação técnica.

- 3. Queira o Senhor Perito, informar qual é a área total do imóvel, as características físicas incluindo terreno e construções, de acordo com a matrícula? Verifique também com base no levantamento topográfico.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

- 4. Queira o Senhor Perito, informar quais são as características físicas do terreno (determinar suas características arquitetônicas, padrão construtivo, IDADE, estado de conservação) que impactam seu valor de mercado? Apresente os detalhes.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

5. **Queira o Senhor perito informar se o imóvel avaliado possui outras penhoras?**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

6. **Queira o Senhor Perito, informar se o imóvel possui benfeitorias (como edificações ou pavimentações)? Descreva o tipo de benfeitorias, estado de conservação e área construída.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

7. **Queira o Senhor Perito, informar qual o valor das benfeitorias existentes (tais como construções, muros e pavimentações), considerando o custo de reposição e os fatores de depreciação? Detalhe os critérios.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

8. **Queira o Senhor Perito, informar, as benfeitorias foram avaliadas com base nos padrões construtivos e nos materiais empregados? Especifique os parâmetros considerados.**

Resp.: Sim, foi considerado “Padrão Superior” para o imóvel avaliando.

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

9. **Queira o Senhor Perito, informar se o imóvel possui defeitos de construção ou depreciação?**

Resp.: O imóvel não apresenta defeitos construtivos relevantes. Foram observados apenas sinais de depreciação física compatíveis com o tempo de uso, como (ex: desgaste de

pintura e pequenas trincas superficiais), sem prejuízo à funcionalidade ou segurança da edificação.

- 10. Queira o Senhor Perito, informar a depreciação das benfeitorias foi determinada considerando idade, estado de conservação e vida útil? Justifique a fórmula ou metodologia adotada.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

- 11. Queira o Senhor Perito, informar se a localização do imóvel (como proximidade de vias principais, comércios ou escolas) contribui positivamente para seu valor? Quantifique esse impacto.**

Resp.: A localização do imóvel é considerada positiva, em razão da presença de infraestrutura urbana, acessibilidade e proximidade com comércios, escolas e vias principais.

No entanto, os imóveis utilizados na amostra comparativa para o tratamento por fatores estão localizados no mesmo setor da Planta Genérica de Valores (PGV) do imóvel avaliando, o que indica equivalência locacional segundo critérios oficiais do município.

Dessa forma, o impacto da localização já se encontra refletido nos valores de mercado adotados.

- 12. Queira o Senhor Perito, informar qual é a estimativa do valor de mercado do terreno, levando em conta sua localização, área e potencial de uso? Informar o valor estimado em R\$/m².**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

- 13. Queira o Senhor Perito, informar se o imóvel é considerado de grande valor?**

Resp.: O imóvel apresenta valor compatível com o padrão construtivo, área e localização, situando-se dentro da faixa média de mercado para imóveis com características semelhantes na região.

- 14. Queira o Senhor Perito, informar se foram utilizados dados de mercado (como vendas recentes ou estudos imobiliários) para fundamentar a avaliação? Relacione e anexe as fontes utilizadas.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos Comparativos.

- 15. Queira o Senhor Perito, informar o valor do imóvel avaliando em caso de liquidação forçada, como é característico das vendas em LEILÃO?**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

- 16. Queira o Senhor Perito informar, se em caso de leilão e venda forçada. Qual a opinião de reservar um valor para condições dignas?**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

- 17. Querida o Senhor Perito, informar se deve ser respeitado a meação e ser penhorado 50%?**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

B) Do Requerido (fls. 4.015 – 4.017)

1. **Queira o Sr. Perito descrever o imóvel da presente ação, especificando área de terreno, áreas construídas individualizadas, sua destinação, composição, acabamentos, idades e estados de conservação, relatando eventuais patologias como infiltrações, trincas, etc.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

2. **O Sr. Perito poderia informar se todas as edificações encontram-se regularizadas e averbadas perante os órgãos públicos?**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

3. **De acordo com o Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, em qual zoneamento se enquadra o imóvel estudado?**

Resp.: O imóvel está localizado em Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1).

4. **De acordo com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP, qual a Zona de Característica Homogênea em que se insere o imóvel em questão?**

Resp.: O imóvel insere-se em uma Zona de Característica Homogênea (ZCH) definida com base na Planta Genérica de Valores (PGV) e nas características urbanas e imobiliárias da região, sendo compatível com os imóveis utilizados na amostra comparativa, conforme orienta a Norma do IBAPE/SP.

5. Tendo o ilustre Perito Judicial avaliado o imóvel seguindo o preceituado nas normas supracitadas, pede-se indicar o Grau de Fundamentação e Grau de Precisão atingidos, demonstrando o resultado através das tabelas normativas.

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo VI – Grau de fundamentação no tratamento por fatores.

6. Solicita-se ao ilustre Perito Judicial a apresentação de sua pesquisa de mercado, contendo fotografias e dados precisos dos elementos coletados, como endereço completo, características como área de terreno, área construída, testada, número de vagas, padrão construtivo, estado de conservação, idade, zoneamento, fonte da informação etc.

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo III – Elementos Comparativos.

7. Poderia o douto Perito apresentar o valor do terreno, das edificações e total do imóvel objeto de sua análise?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

8. Pede-se ao nobre Perito Judicial o cálculo do valor da fração do imóvel penhorada neste Processo.

Resp.: 50% = R\$ 1.797.500,00 (um milhão setecentos e noventa e sete mil e quinhentos reais).

9. Tendo o Sr. Perito avaliado o imóvel utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme indicado nas normas já relacionadas, pede-se fundamentar seus fatores de homogeneização segundo o Anexo B (NBR 14653-2) conforme abaixo:

B.2.1. Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.2.2 Para utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

Resp.: O tratamento por fatores foi realizado conforme o Anexo B da NBR 14653-2, utilizando dados de mercado contemporâneos e com atributos semelhantes ao imóvel avaliando.

Todos os fatores de homogeneização aplicados encontram-se dentro do intervalo recomendado pela norma, assegurando a compatibilidade entre os imóveis da amostra e o bem avaliado, conforme os critérios técnicos estabelecidos.

10. Solicita-se ao ilustre perito a descrição dos critérios estatísticos consagrados utilizados na eliminação dos dados amostrais discrepantes, conforme prescrito no item B.3 da Norma da ABNT.

Resp.: Nenhum elemento comparativo foi eliminado, uma vez que todos os elementos da amostra se encontravam dentro do intervalo estatisticamente aceitável, não sendo identificados valores atípicos que comprometessem a homogeneidade da amostra.

- 11. Quais fatores de homogeneização foram utilizados na avaliação do imóvel? Fator localização (obrigatório segundo normativa vigente), fator testada, profundidade, área, vagas de estacionamento, padrão, conservação etc. Foi separada a cota parte do terreno e obras civis para a aplicação dos fatores específicos? Apresentar nos cálculos o Coeficiente de Variação demonstrando se foram variáveis significativas ou não.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação e ao Anexo II – Critério De Homogeneização.

- 12. Queira o Senhor Perito, informar qual é a estimativa do valor de mercado do terreno, levando em conta sua localização, área e potencial de uso? Informar o valor estimado em R\$/m?.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

- 14. Para as obras civis, solicita-se a apresentação dos valores das construções segundo orçamento próprio verificável e auditável, R&N, CUB ou CUPE. Qual BDI foi utilizado? Justifique.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

- 15. Qual a metodologia de depreciação adotada para as construções e benfeitorias, tanto do imóvel avaliando quanto dos elementos comparativos?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação e ao Anexo II – Critério De Homogeneização.

- 16. No caso da adoção do Método de Ross-Heidecke para depreciação, qual a idade real e o estado de conservação considerado para edificações e benfeitorias?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação.

- 17. Se adotado outro método, qual a idade aparente das edificações e benfeitorias, caso estas tenham sido estimadas?**

Resp.: Foi utilizado a idade real das edificações.

- 18. Qual a vida útil das edificações e benfeitorias? Pede-se ao nobre perito que indique a fonte destes parâmetros, tanto para a pesquisa como para os prédios em avaliação.**

Resp.: A vida útil das edificações foi estimada com base na Tabela de Vida Útil das Construções publicada pelo IBAPE/SP, conforme recomendação da NBR 14653-2.

Assim, para os imóveis classificados como de Padrão Superior, foi adotada uma vida útil de 70 anos, enquanto para os imóveis de Padrão Fino, considerou-se uma vida útil de 60 anos, em conformidade com os parâmetros técnicos estabelecidos pela referida tabela.

- 19. Solicita-se ao Vistor Oficial a apresentação do Fator de Ajuste a Mercado conforme apurado em dados de mercado.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo II – Critério De Homogeneização.

- 20. A matéria a seguir copiada (O Estado de São Paulo 26/06/2025) indica uma possível revisão do atual zoneamento em que se insere o imóvel. O ilustre Perito poderia estimar qual seria o valor do imóvel caso houvesse a restrição de uso conforme demais ruas do entrono do imóvel?**

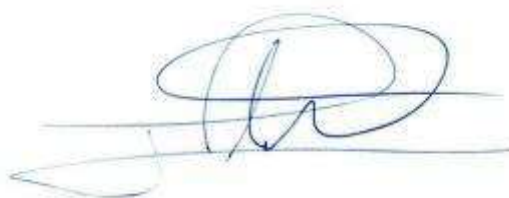
Resp.: A avaliação técnica foi conduzida em estrita conformidade com a situação normativa e jurídica vigente, classificando o imóvel como pertencente à Zona Estritamente Residencial (ZER-1). Ressalta-se que, de acordo com as diretrizes da NBR 14653-2 da ABNT, a valoração deve fundamentar-se nas limitações administrativas reais e não em expectativas de direito ou notícias sobre possíveis alterações futuras. Portanto, como o cálculo utilizou paradigmas de mercado situados em áreas com as mesmas restrições de uso e baixos índices de aproveitamento, o valor de mercado apurado já reflete a condição de restrição solicitada no quesito.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 32 (trinta e duas) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026
Cadastro do Imóvel: 084.041.0028-4
Local do Imóvel:

 R DOUTOR ALBERTO DA SILVEIRA, 172
 CEP 05671-000
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R DOUTOR ALBERTO DA SILVEIRA, 172
 CEP 05671-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	432	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	432		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	244	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	130	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.022,00
- da construção:	2.989,00

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

- da área incorporada:	1.737.504,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	204.209,00
Base de cálculo do IPTU:	1.941.713,00

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 20/04/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>
Data de Emissão: 20/01/2026

Número do Documento: 2.2026.000241480-1

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 15,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 30,00m \text{ e } P_{ma} = 60,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 3ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:

Terreno Plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:

Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r - 1) + (F_a - 1) + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_t - 1) + (F_c - 1) + 1 \}$$

Simplificando:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

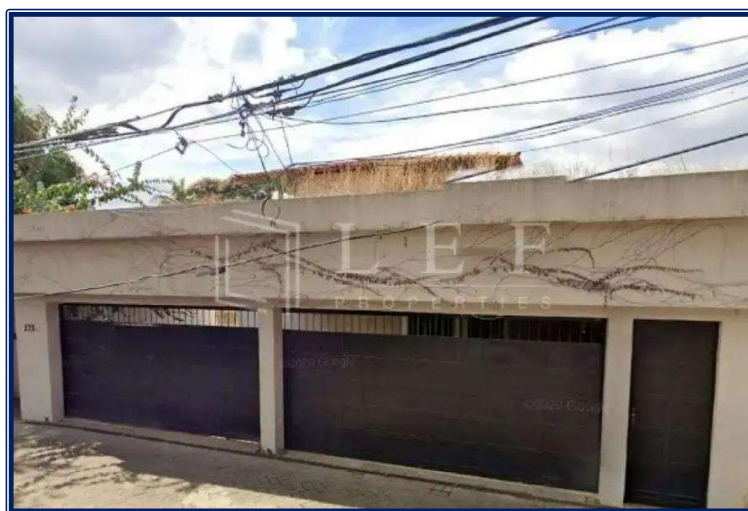
Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 3ª Zona
Frente de referência (F_r)	15,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	30,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	60,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,15
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	431,41m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	4.022,00
Data-base	Janeiro de 2026

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Lef Properties – Sra. Marisa
	Tel.: (11) 4550-4000 (11) 94316-5206
02. Data	Janeiro de 2026
03. Localização	Rua Gen. José Scarcela Portela, nº 275
04. Planta Genérica de Valores	Setor 084, Quadra 061 e IF 3.629,00
05. Área / Dimensões	595,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Declive até 5%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 55 anos, (e), 530m ² , R\$ 1.183.000,00
09. Valor de venda	R\$ 5.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u1} = \{ \{ [(5.000.000 \times 0,9) - 1.183.000] / 595,00 \} \times (1,108 + 1,041 + 1,00 + 1,00 + 1,05 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.685,81 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Brand Real Estate – Sra. Ludmila
	Tel.: (11) 99236-0081
02. Data	Janeiro de 2026
03. Localização	Rua Taques Alvim, nº 226
04. Planta Genérica de Valores	Setor 084, Quadra 039 e IF 3.998,00
05. Área / Dimensões	567,00m ² / 18,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 50 anos, (c), 400m ² , R\$ 1.284.000,00
09. Valor de venda	R\$ 5.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u2} = \{ \{ [(5.200.000 \times 0,9) - 1.124.000] / 567,00 \} \times (1,006 + 1,035 + 0,973 + 1,000 + 1,000 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.073,42 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Bossa Nova Sotheby's – Sra. Iara
	Tel.: (11) 3061-0000 (11) 92002-9854
02. Data	Janeiro de 2026
03. Localização	Rua Taques Alvim, nº 186
04. Planta Genérica de Valores	Setor 084, Quadra 039 e IF 3.998,00
05. Área / Dimensões	473,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Fino, 37 anos, (c), 435m ² , R\$ 1.819.000,00
09. Valor de venda	R\$ 6.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u3} = \{ \{ [(6.000.000 \times 0,9) - 1.819.000] / 473,00 \} \times (1,006 + 1,023 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 7.790,40 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Casas e Vistas – Sr. Juliano
	Tel.: (19) 98294-6500 (19) 98104-2165
02. Data	Janeiro de 2026
03. Localização	Rua Taques Alvim, nº 307
04. Planta Genérica de Valores	Setor 084, Quadra 042 e IF 4.030,00
05. Área / Dimensões	494,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Fino, 50 anos, (c), 459m ² , R\$ 1.247.000,00
09. Valor de venda	R\$ 4.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u4} = \{ \{ [(4.500.000 \times 0,9) - 1.247.000] / 494,00 \} \times (0,998 + 1,034 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.855,74 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Taylor Imóveis – Sra. Nhatara
	Tel.: (11) 3079-8888 (11) 98868-2099
02. Data	Janeiro de 2026
03. Localização	Avenida das Acácias, nº 391
04. Planta Genérica de Valores	Setor 084, Quadra 038 e IF 3.546,00
05. Área / Dimensões	613,00m ² / 25,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Fino, 55 anos, (c), 342m ² , R\$ 828.000,00
09. Valor de venda	R\$ 6.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

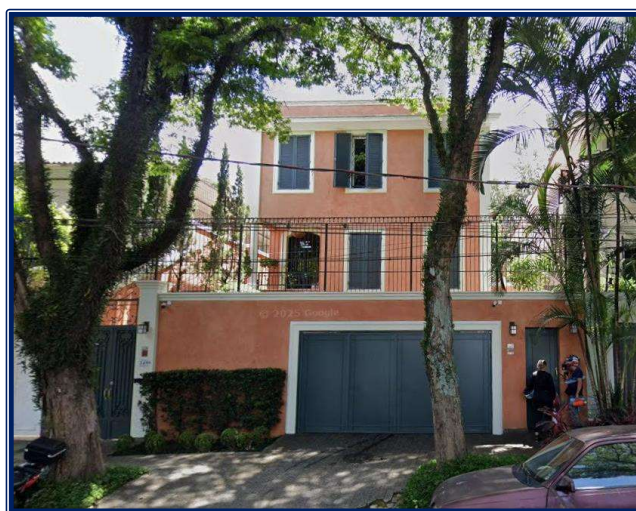
$$V_{u5} = \{ \{ [(6.000.000 \times 0,9) - 828.000] / 613,00 \} \times (1,134 + 1,045 + 0,926 + 1,106 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 9.036,52 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Sete Consultoria – Sr. Yang Huang
	Tel.: (11) 3819-8407 (11) 97178-6777
02. Data	Janeiro de 2026
03. Localização	Avenida das Acácias, nº 349
04. Planta Genérica de Valores	Setor 084, Quadra 038 e IF 3.546,00
05. Área / Dimensões	523,00m ² / 13,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Fino, 23 anos, (c), 472m ² , R\$ 2.581.000,00
09. Valor de venda	R\$ 6.200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

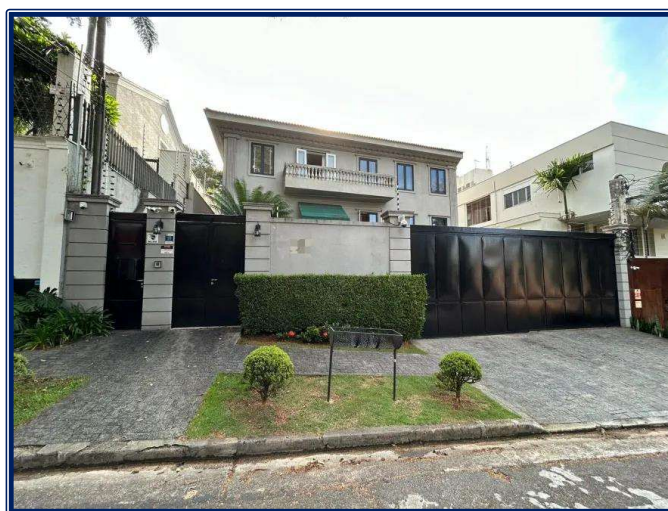
$$V_{u6} = \{ \{ [(6.200.000 \times 0,9) - 2.581.000] / 523,00 \} \times (1,134 + 1,049 + 1,022 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 6.909,36 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	Mkasa Incorporações – Sra. Mayumi
	Tel.: (11) 99689-0731
02. Data	Janeiro de 2026
03. Localização	Avenida das Magnólias, nº 314
04. Planta Genérica de Valores	Setor 084, Quadra 047 e IF 3.610,00
05. Área / Dimensões	513,00m ² / 16,00m de frente
06. Topografia	Em aclave até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Fino, 11 anos, (c), 588m ² , R\$ 3.724.000,00
09. Valor de venda	R\$ 8.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u7} = \{ \{ [(8.000.000 \times 0,9) - 3.724.000] / 513,00 \} \times (1,114 + 1,044 + 0,990 + 1,00 + 1,050 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 8.120,79 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Lef Properties– Sra. Marisa
	Tel.: (11) 4550-4000 (11) 94316-5206
02. Data	Janeiro de 2026
03. Localização	Avenida das Magnólias, nº 277
04. Planta Genérica de Valores	Setor 084, Quadra 048 e IF 3.597,00
05. Área / Dimensões	567,00m ² / 26,90m de frente
06. Topografia	Declive até 5%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Padrão Superior, 40 anos, (e), 364m ² , R\$ 1.152.000,00
09. Valor de venda	R\$ 5.900.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

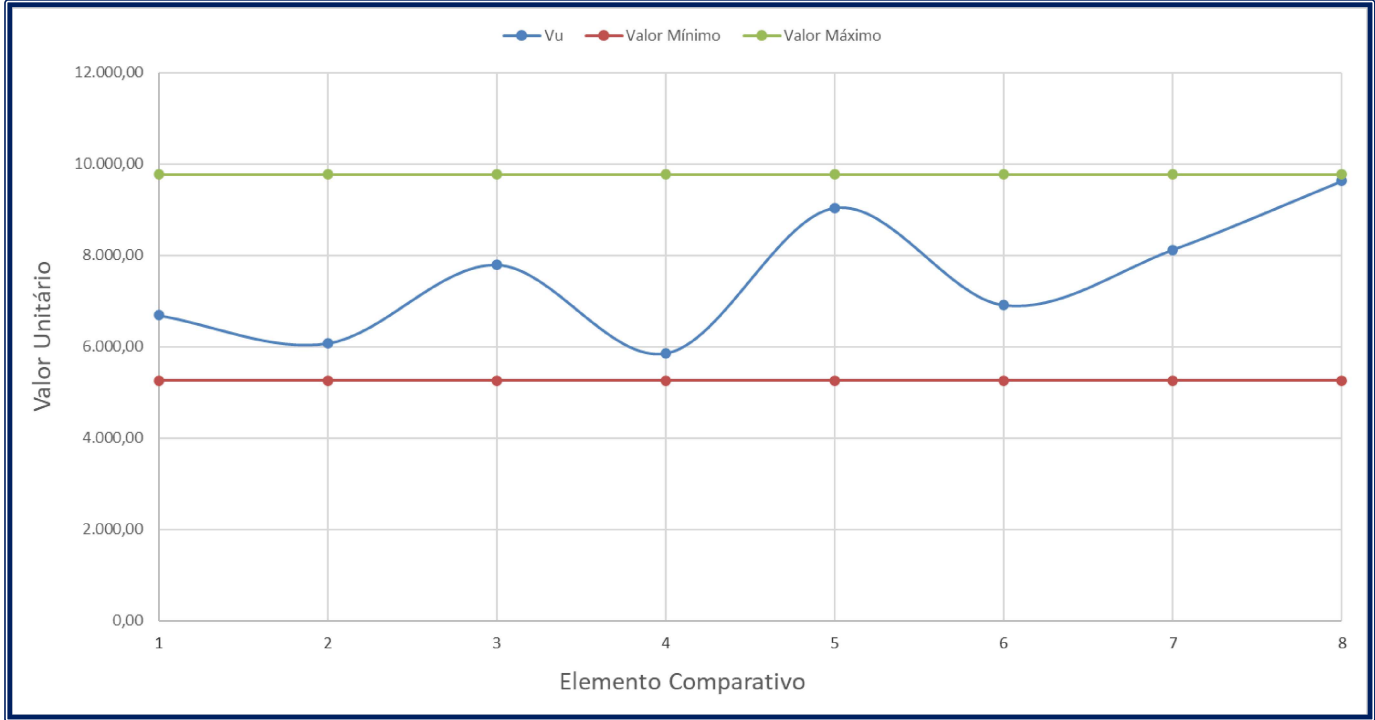
$$V_{u8} = \{ \{ [(5.900.000 \times 0,9) - 1.152.000] / 567,00 \} \times (1,118 + 1,035 + 0,916 + 1,193 + 1,05 + 1,00 - 5) \}$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 9.623,42 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	5.000.000,00	0,9	1.183.000,00	595,0	1,108	1,041	1,000	1,000	1,050	1	6	6.685,81
02	5.200.000,00	0,9	1.284.000,00	567,0	1,006	1,035	0,973	1,000	1,000	1	6	6.073,42
03	6.000.000,00	0,9	1.819.000,00	473,0	1,006	1,023	1,000	1,000	1,000	1	6	7.790,40
04	4.500.000,00	0,9	1.247.000,00	494,0	0,998	1,034	1,000	1,000	1,000	1	6	5.855,74
05	6.000.000,00	0,9	828.000,00	613,0	1,134	1,045	0,926	1,106	1,000	1	6	9.036,52
06	6.200.000,00	0,9	2.581.000,00	523,0	1,134	1,049	1,022	1,000	1,000	1	6	6.909,36
07	8.000.000,00	0,9	3.724.000,00	513,0	1,114	1,044	0,990	1,000	1,050	1	6	8.120,79
08	5.900.000,00	0,9	1.152.000,00	567,0	1,118	1,035	0,916	1,193	1,050	1	6	9.623,42



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.685,81
V_{u2}	6.073,42
V_{u3}	7.790,40
V_{u4}	5.855,74
V_{u5}	9.036,52
V_{u6}	6.909,36
V_{u7}	8.120,79
V_{u8}	9.623,42

$$MA = \frac{R\$ 60.095,46}{8} / m^2 = R\$ 7.511,93 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 5.258,35 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 9.765,51 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$V_u = R\$ 7.511,93 / m^2$$

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos 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

Conforme análise da tabela acima, o grau de fundamentação no tratamento de fatores atingido foi o **Grau II**.