

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo Digital nº: 1095158-61.2020.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

Exequente: Ipiranga Produtos de Petróleo S/A

Executado: Auto Posto 5000 Ltda e outros

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
Rua Joaquim Moreira Dias nº 282**

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025

David Skaf Junior, engenheiro civil, na qualidade de perito judicial nomeado pela MM. Juíza em fls. 508 dos AUTOS vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar a avaliação do valor de mercado de imóvel localizado à Rua Joaquim Moreira Dias nº 282–Jardim Avelino no município de São Paulo/SP.

Trata-se de um imóvel residencial com área de terreno de 250,00 m² e área construída de 357,00 m². O imóvel está registrado sob o nº de matrícula 88.338 no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Nossa avaliação do valor de venda foi feita pelo Método Comparativo de Dados de Mercado conforme preceitos da NBR 14.653 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP. A avaliação foi feita com base em vistoria do imóvel e pesquisa local sobre valores, legislação de uso e ocupação do solo e demais informações necessárias.

Baseado em nossas pesquisas e análises e considerando o exposto acima, efetuamos a avaliação de valor de mercado de venda do referido imóvel em fevereiro/2025:

R\$ 1.816.562,00

(hum milhão oitocentos e dezesseis mil quinhentos e sessenta e dois reais)

Atenciosamente,



Eng.º David Skaf Junior

CREA/SP 5060778235 / IBAPE/SP 1859

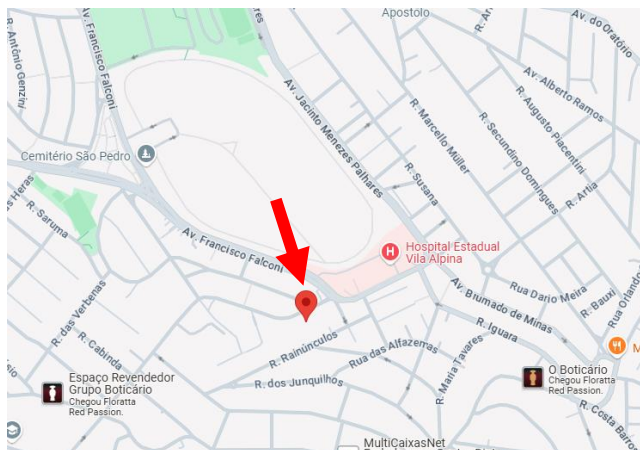
Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10995768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXWb.

SUMÁRIO

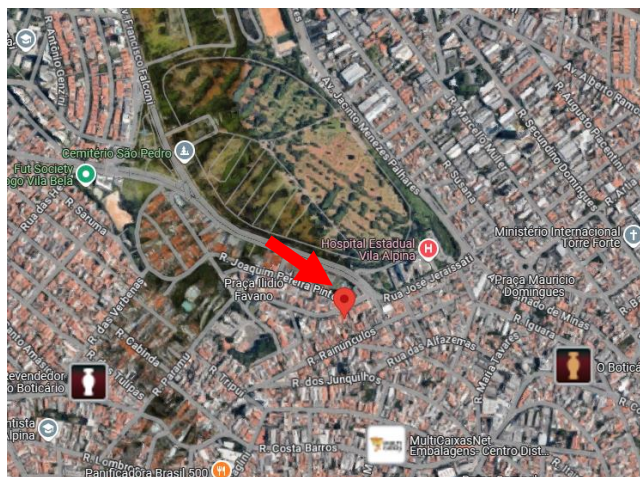
A. LOCALIZAÇÃO	5
B. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	6
C. ZONEAMENTO	9
D. AVALIAÇÃO	10
E. CONCLUSÃO	22
F. MEMORIAL FOTOGRÁFICO	23

A. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado à Rua Joaquim Moreira Dias nº 282– Jardim Avelino - São Paulo – SP, conforme é apresentado abaixo:



Google Maps



Google Earth

Este documento é cópia do original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXwb.

B. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

O imóvel avaliando está registrado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, matrícula 88.338, conforme imagem a seguir:

Ir. CNM 142935.2.0088338-90

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula: **88.338** ficha: **-01-**

São Paulo, 24 de setembro de 19 86

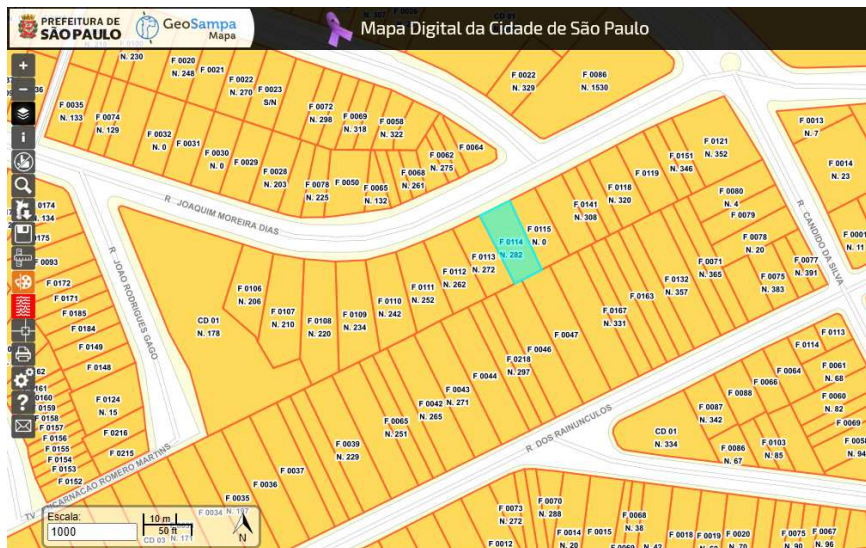
Imóvel:-Um terreno constituído do lote nº 15 da quadra nº 25 do Jardim - Avelino, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para a Rua Joaquim Moreira Dias, 10,00m na linha dos fundos, onde confronta com propriedade de Jorge Guimaraes; 25,00m da frente aos fundos pelo lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel; e 25,00m pelo lado esquerdo, - confrontando com o lote nº 14 por aquele lado; e por este lado com o lote nº 16, encerrando a área de 250,00m².-

Matrícula 88.338 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

O imóvel avaliando está cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, sob o contribuinte 051.066.0114-2 conforme certidão apresentada a seguir:

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXWb.

O imóvel avaliando em sua quadra fiscal:



Quadra Fiscal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL VANDERLEI DE MENDONÇA FERREIRA, em 08/03/2022 às 14:26:17, sob o número WJNRJ254006828700. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095768-00.2022.8.26.0009 e código KB66KXwb.

D. AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação foram considerados preceitos da principal norma Brasileira de Engenharia de Avaliações, a NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos e normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias). Com base nestes dados, efetuamos nossa análise crítica, conclusões e recomendações.

A avaliação foi baseada nas orientações contidas nas Normas gerais NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE/SP dos quais é notório o novo estudo de “Valores e Edificações de imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

Foi considerada a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

DADOS UTILIZADOS PARA O CÁLCULO:

- ✓ Área terreno: 250,00 m²
- ✓ Área construída total: 357,00 m²
- ✓ Padrão construtivo: Casa Padrão Médio
- ✓ Coeficiente de Padrão: 1,386
- ✓ Idade aparente: 20 anos
- ✓ Estado de conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
- ✓ F.O.C.: 0,798

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXwb.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO

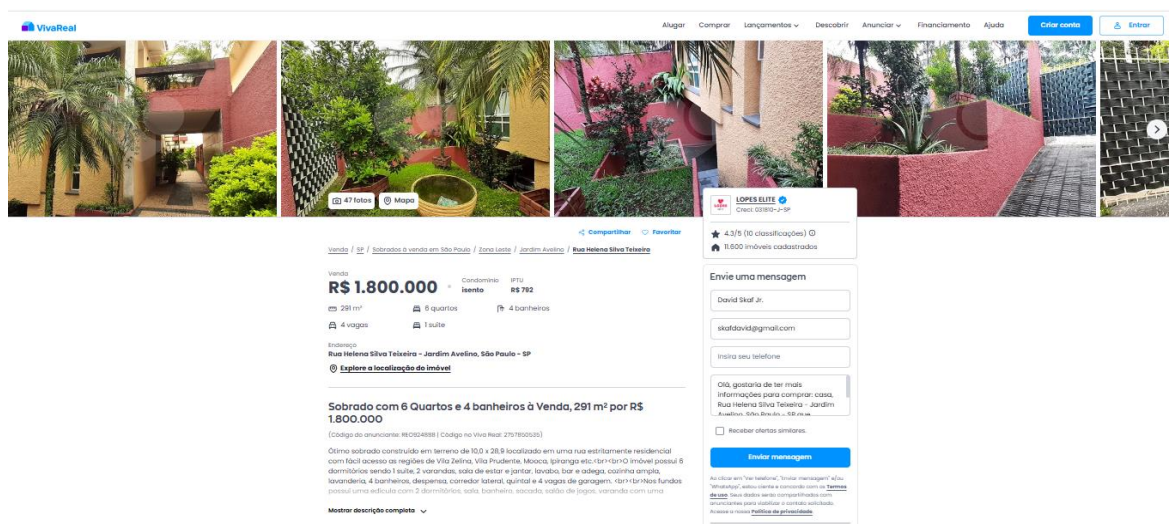
Para homogeneizações foram utilizados 5 imóveis comparativos na região de influência:



Imagem Aérea com localização do Avaliando e Amostras

AMOSTRA 2

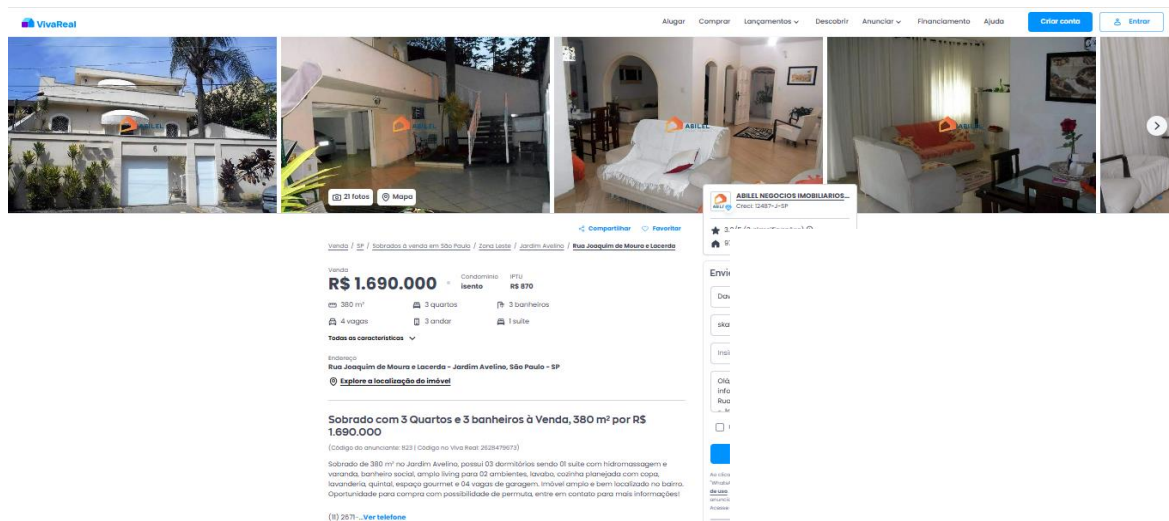
Endereço: Rua Helena Silva Teixeira nº 115
 Área Terreno: 289,00 m²
 Área Construída: 291,00 m²
 Oferta / Preço: R\$ 1.800.000,00



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-6-quartos-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-291m2-venda-RS1800000-id-2757850535/>

AMOSTRA 3

Endereço: Rua Joaquim de Moura Lacerda nº 6
 Área Terreno: 260,00 m²
 Área Construída: 380,00 m²
 Oferta / Preço: R\$ 1.690.000,00

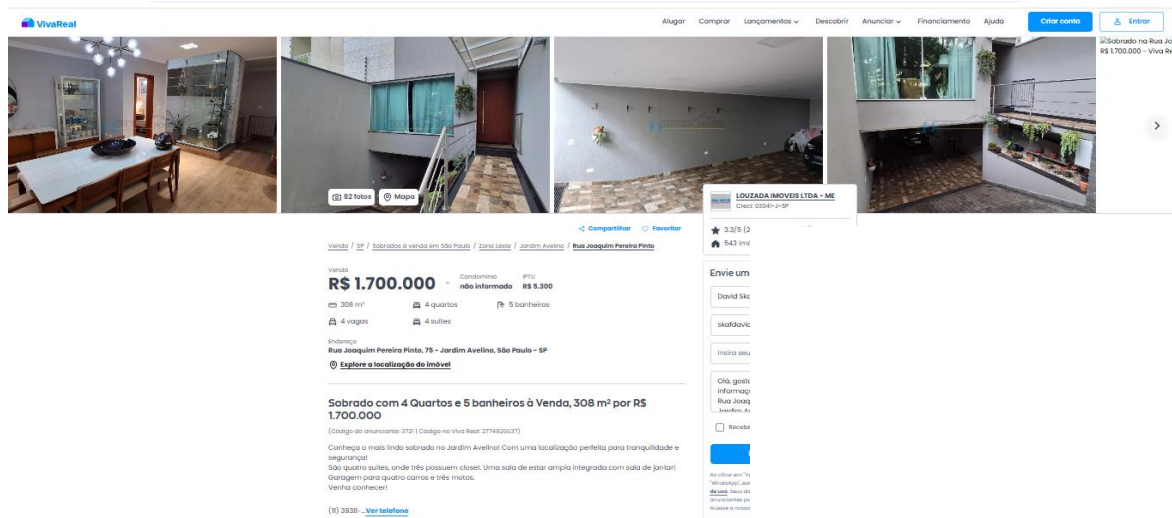


Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS1690000-id-2628479673/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABEL NEGOCIOS IMOBILIARIOS - Credor: 34879-SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1095768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXWb.

AMOSTRA 4

Endereço: Rua Joaquim Pereira Pinto nº 75
 Área Terreno: 180,00 m²
 Área Construída: 308,00 m²
 Oferta / Preço: R\$ 1.700.000,00



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-308m2-venda-RS1700000-id-2774925537/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVID SKER DE ANDRADE e publicado no site do VivaReal em 08/05/2022 às 14:26. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1095768-60.2022.8.26.0009 e código K5B6KXWb.

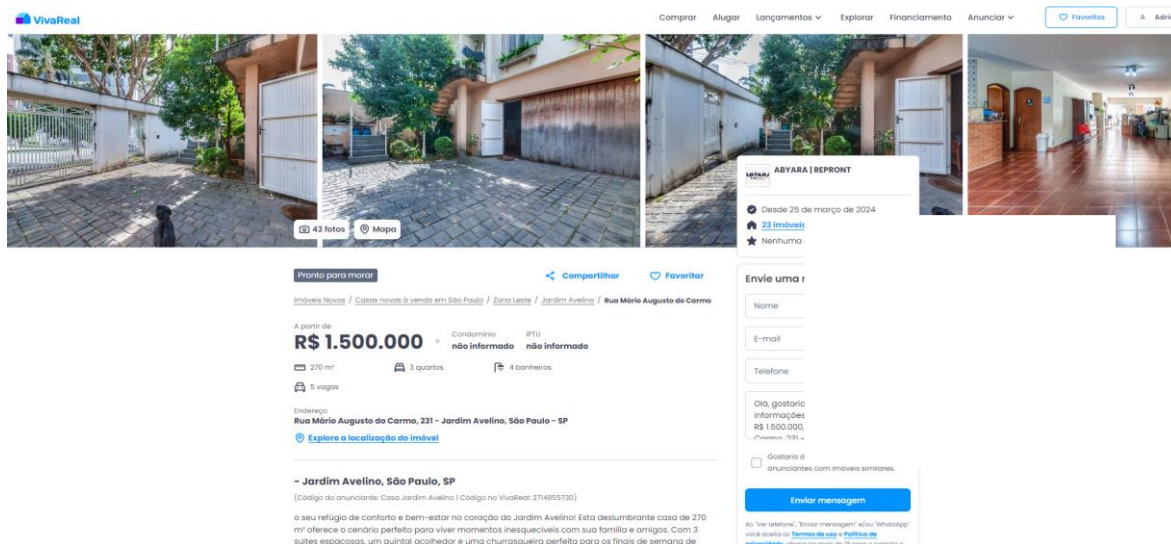
AMOSTRA 5

Endereço: Rua Mário Augusto do Carmo nº 231

Área Terreno: 270,00 m²

Área Construída: 270,00 m²

Oferta / Preço: R\$ 1.500.000,00



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamento/casa-jardim-avelino-271485730/>

Este documento é o original, consulte o documento original no endereço eletrônico: <https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamento/casa-jardim-avelino-271485730/>. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXWb.

Para a homogeneização foram utilizados os seguintes fatores:

- Fator fonte: Elasticidade entre negociações imobiliárias prevista pela Norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de imóveis urbanos.
- Fator localização: de acordo com expertise de *geomarketing* da KS Engenharia
- Fator área: Homogeneiza as áreas entre correlações com o avaliando x elementos comparativos.
- Fator padrão: Utilizado para homogeneizar as amostras quanto ao padrão construtivo
- Fator depreciação: Utilizado para homogeneizar o estado de conservação dos imóveis

CÁLCULO E TRATATIVA DE DADOS

Para cálculo e tratativa de dados utilizou-se planilhas desenvolvidas através do *know-How* da KS Engenharia.

#	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE-UF	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
1	Rua João Rodrigues Gago, 15	Jardim Avelino	São Paulo-SP	Auxiliadora Predial	(11) 2348-4000
2	Rua Helena Silva Teixeira, 115	Jardim Avelino	São Paulo-SP	Lopes Elite	(11) 3995-9080
3	Rua Joaquim de Moura Lacerda, 6	Jardim Avelino	São Paulo-SP	Abilel Imóveis	(11) 2671-5311
4	Rua Joaquim Pereira Pinto, 75	Jardim Avelino	São Paulo-SP	Louzada Imóveis	(11) 3938-1626
5	Rua Mário Augusto do Carmo, 231	Jardim Avelino	São Paulo-SP	Abyara Repront	(11) 97419-9124

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FCA/BI/AS/BD/NSK/ER. ID: 690097. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXwb.

#	ENDEREÇO	PREÇO PEDIDO (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	PREÇO UNITÁRIO (R\$/M²)
1	Rua João Rodrigues Gago, 15	R\$ 1.600.000,00	241,00 m²	R\$ 6.639,00/m²
2	Rua Helena Silva Teixeira, 115	R\$ 1.800.000,00	291,00 m²	R\$ 6.185,57/m²
3	Rua Joaquim de Moura Lacerda, 6	R\$ 1.690.000,00	380,00 m²	R\$ 4.447,37/m²
4	Rua Joaquim Pereira Pinto, 75	R\$ 1.700.000,00	308,00 m²	R\$ 5.519,48/m²
5	Rua Mário Augusto do Carmo, 231	R\$ 1.500.000,00	270,00 m²	R\$ 5.555,56/m²

A seguir é apresentada a tabela de homogeneização:

#	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR FONTE	VALOR UNITÁRIO ACRESCIDO DO FATOR FONTE	Fator Localização	Fator Área	Fator Padrão	Fator Depreciação	SOMATÓRIO - N - 1	VALOR UNITÁRIO SANEADO
1	R\$ 6.639,00/m²	0,90	R\$ 5.975,10/m²	0,9000	0,9521	1,1436	1,0778	5,0735	R\$ 6.414,10/m²
2	R\$ 6.185,57/m²	0,90	R\$ 5.567,01/m²	1,0000	0,9502	1,1436	1,0778	5,1716	R\$ 6.522,21/m²
3	R\$ 4.447,37/m²	0,90	R\$ 4.002,63/m²	1,0000	1,0157	1,0000	0,9559	4,9716	R\$ 3.889,07/m²
4	R\$ 5.519,48/m²	0,90	R\$ 4.967,53/m²	1,0000	0,9638	0,8885	0,8692	4,7214	R\$ 3.583,82/m²
5	R\$ 5.555,56/m²	0,90	R\$ 5.000,00/m²	0,9500	0,9326	1,0000	1,1240	5,0066	R\$ 5.032,84/m²

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma dos valores unitários (R\$/m ²)	:	R\$ 25.442,05 /m ²
Total de comparativos	:	5
Média Aritmética	:	R\$ 5.088,41 /m ²
Intervalo de Saneamento da Amostra		
Limite Inferior	:	R\$ 3.561,89 /m ²
Limite Superior	:	R\$ 6.614,93 /m ²

INTERVALO DE CONFIANÇA

Número de comparativos	:	5
Número de graus de liberdade	:	4
Tabela t (tc de Student)	:	1,53
Desvio Padrão	:	R\$ 1.371,00 /m ²
Limite Inferior	:	R\$ 4.148,36 /m ²
Limite Superior	:	R\$ 6.028,46 /m ²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FCA/BI/AV/BD/NS/KE/R. Para mais detalhes, consulte o site do Escritório de Engenharia e Arquitetura. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXwb.

CAMPO DE ARBITRIO DA AVALIAÇÃO		
Intervalo efetivo		
Limite Inferior	:	R\$ 4.148,36 /m ²
Limite Superior	:	R\$ 6.028,46 /m ²
Campo de arbitrio (-/+ 15 %)		
Limite Inferior (R\$/m ² .mês)	:	R\$ 4.325,15 /m ²
Limite Superior (R\$/m ² .mês)	:	R\$ 5.851,67 /m ²

GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		
Limite Inferior - Intervalo de Confiança	:	R\$ 4.148,36 /m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança	:	R\$ 6.028,46 /m ²
Amplitude	:	R\$ 1.880,10 /m ²
Média	:	R\$ 5.088,41 /m ²
Amplitude/Média	:	36,95%
Grau de Precisão	:	II

IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel: 357,00 m² x R\$ 5.088,41/m²

Valor do imóvel: R\$ 1.816.562,00

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095768-60.2020.8.26.0009 e código K5B6KXwb.

E. CONCLUSÃO

O imóvel objeto desta avaliação apresenta uso compatível com seu zoneamento, localização e acesso. Efetuamos a avaliação pelo Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliação do valor de mercado de venda a qual resultou em **R\$ 1.816.562,00** (hum milhão oitocentos e dezesseis mil quinhentos e sessenta e dois reais).

Sendo assim, estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025




Eng.º David Skaf Junior

CREA/SP 5060778235 / IBAPE/SP 1859

- ✓ Graduado em Engenharia Civil pela UNICAMP
- ✓ MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da USP
- ✓ Pós-graduado em Direito Imobiliário pela UNISECOVI e Negócios Imobiliários pela FAAP
- ✓ Extensão em Marketing e Economia pela School of Business da S.U.N.Y. / Albany
- ✓ Extensão em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, RICS e UFSC
- ✓ Membro titular do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias)
- ✓ Membro titular do IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário)
- ✓ Certificado de Qualificação Profissional em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE NACIONAL
- ✓ Perito judicial em Engenharia de Avaliações

F. MEMORIAL FOTOGRÁFICO



FOTO 1.



FOTO 2.



FOTO 3.

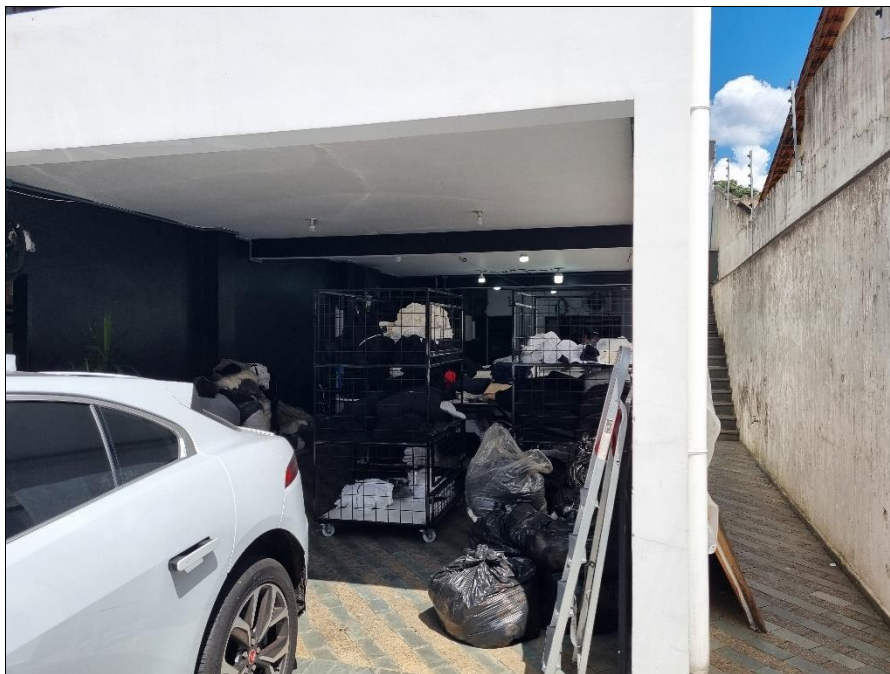


FOTO 4.

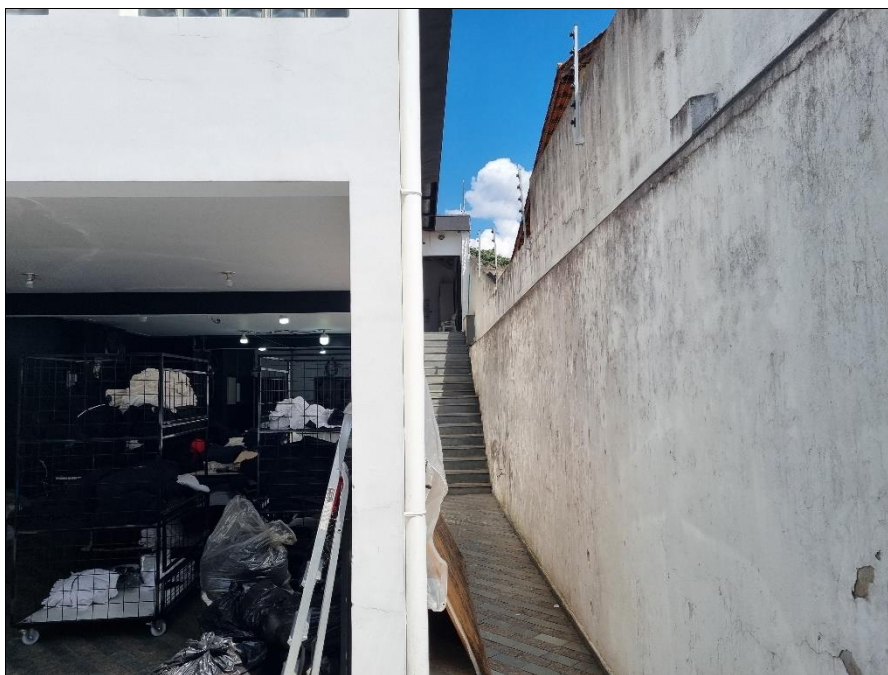


FOTO 5.



FOTO 6.



FOTO 7.



FOTO 8.



FOTO 9.



FOTO 10.



FOTO 11.



FOTO 12.



FOTO 13.



FOTO 14.