



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Fevereiro / 2025

**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

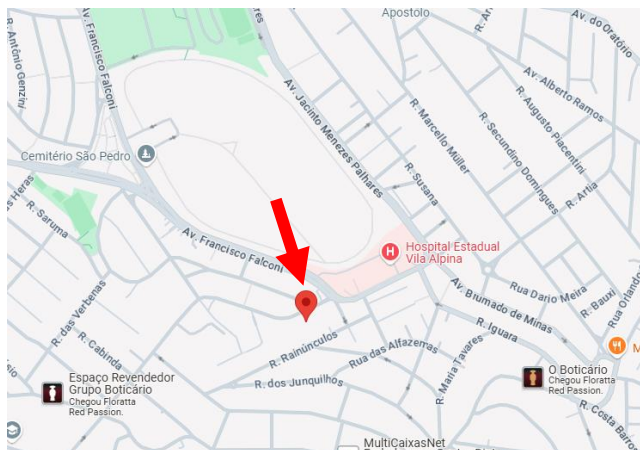
CREA/SP 5060778235 / IBAPE/SP 1859

SUMÁRIO

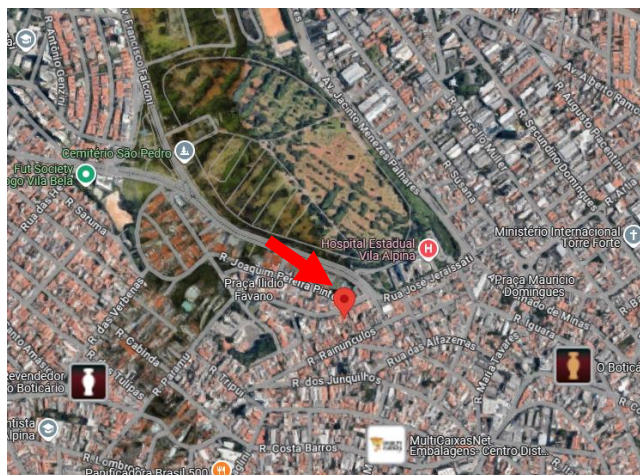
A. LOCALIZAÇÃO	5
B. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	6
C. ZONEAMENTO	9
D. AVALIAÇÃO	10
E. CONCLUSÃO	22
F. MEMORIAL FOTOGRÁFICO	23

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

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 Guimarães; 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:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 051.066.0114-2

Local do Imóvel:
R JOAQUIM MOREIRA DIAS, 282 - LT15 QD25 JD AVE
LINO CEP 03226-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOAQUIM MOREIRA DIAS, 282 - LT15 QD25 JD AVE
LINO CEP 03226-050

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	357	Padrão da construção:	6-C
Área ocupada pela construção (m²):	175	Uso: uso especial	
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.585,00
- da construção:	1.982,00

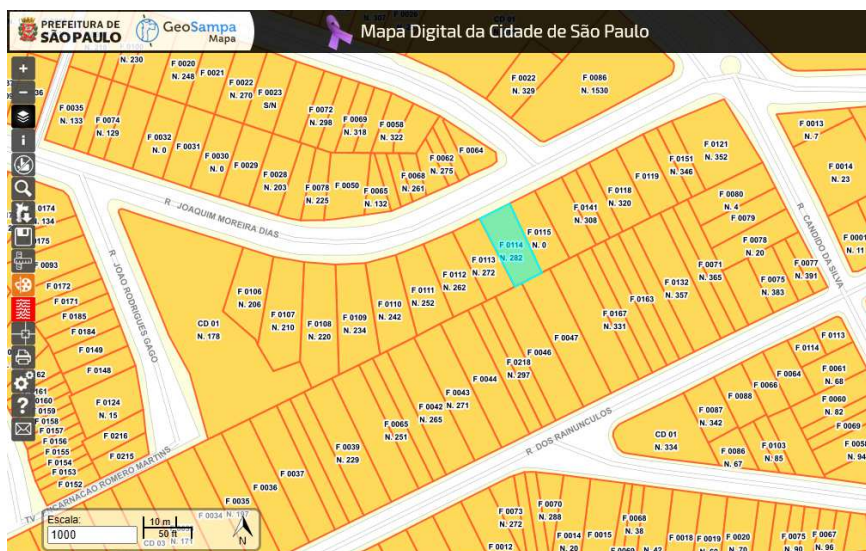
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	646.250,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	558.984,00
Base de cálculo do IPTU:	1.205.234,00



Certidão de dados cadastrais emitida através do Site da Prefeitura de São Paulo - SP

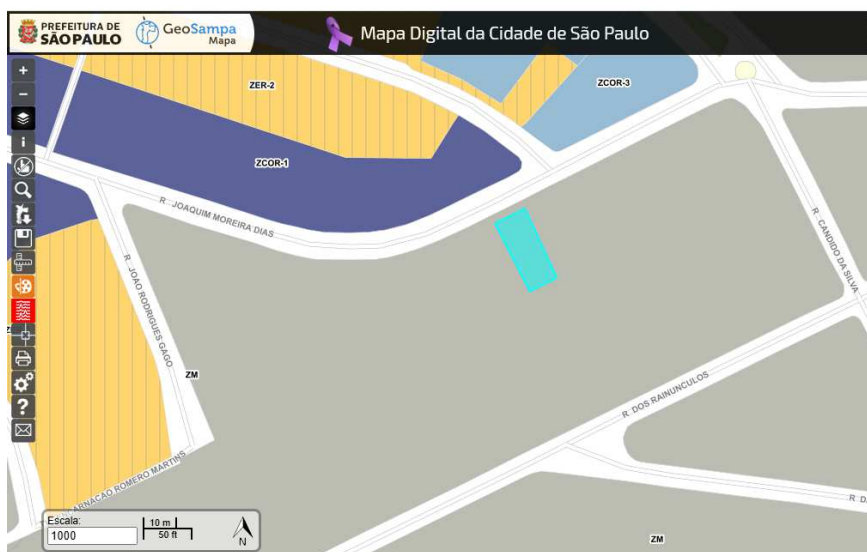
O imóvel avaliando em sua quadra fiscal:



Quadra Fiscal

C. ZONEAMENTO

O imóvel avaliando está situado no zoneamento ZM – ZONA MISTA de acordo com a Lei nº 16.402/2016 a qual disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de São Paulo.



Geosampa – Sistema de Geoprocessamento de Dados de São Paulo

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

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 m ²
✓ Área construída total:	357,00 m ²
✓ 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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO

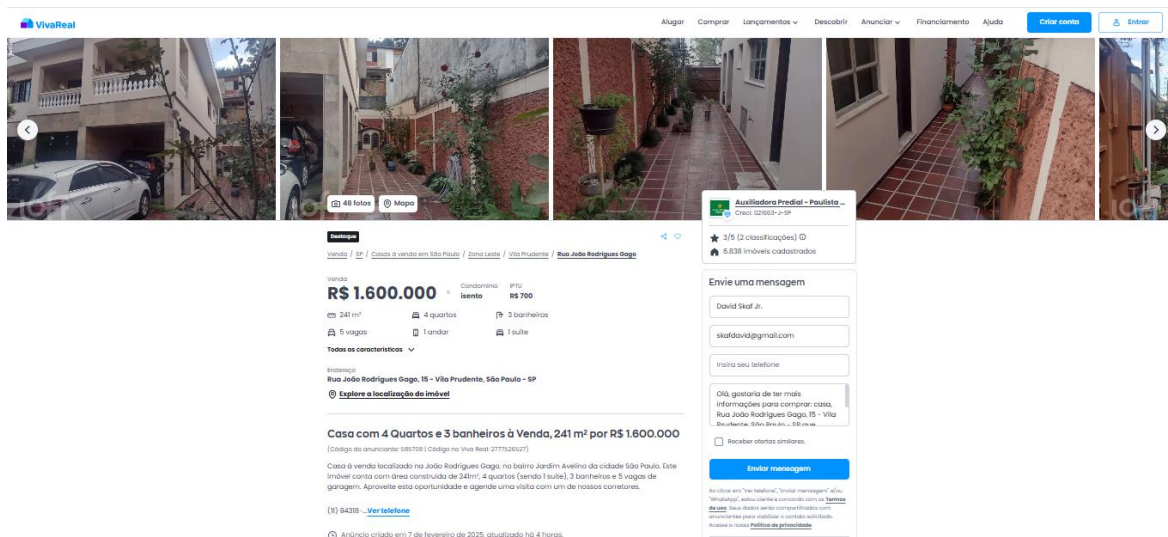
Para homogeneizações foram utilizados 5 imóveis comparativos na região de influência:



Imagem Aérea com localização do Avaliando e Amostras

AMOSTRA 1

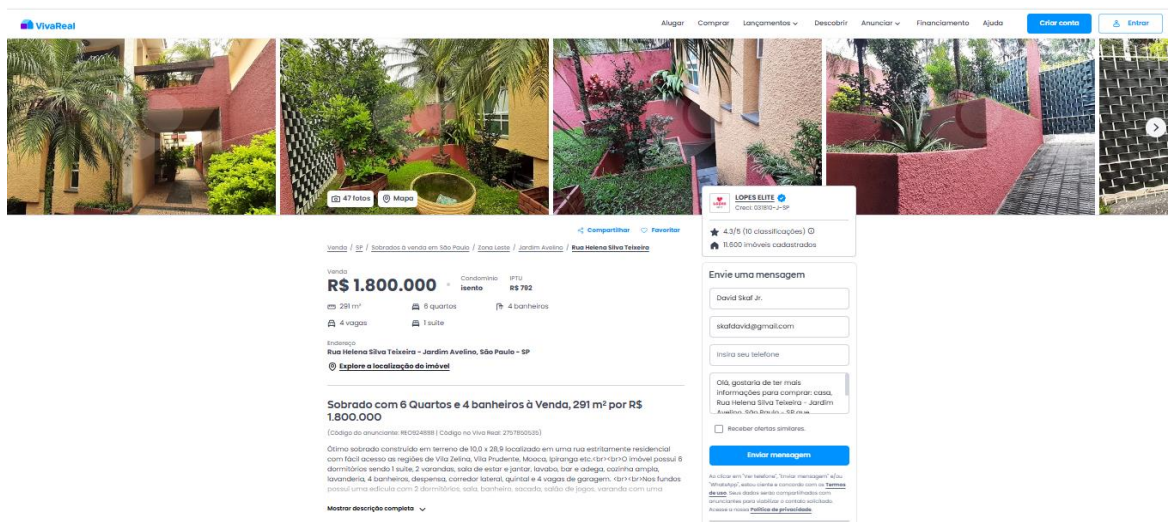
Endereço: Rua João Rodrigues Gago nº 15
 Área Terreno: 300,00 m²
 Área Construída: 241,00 m²
 Oferta / Preço: R\$ 1.600.000,00



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-241m2-venda-RS1600000-id-2777526527/>

AMOSTRA 2

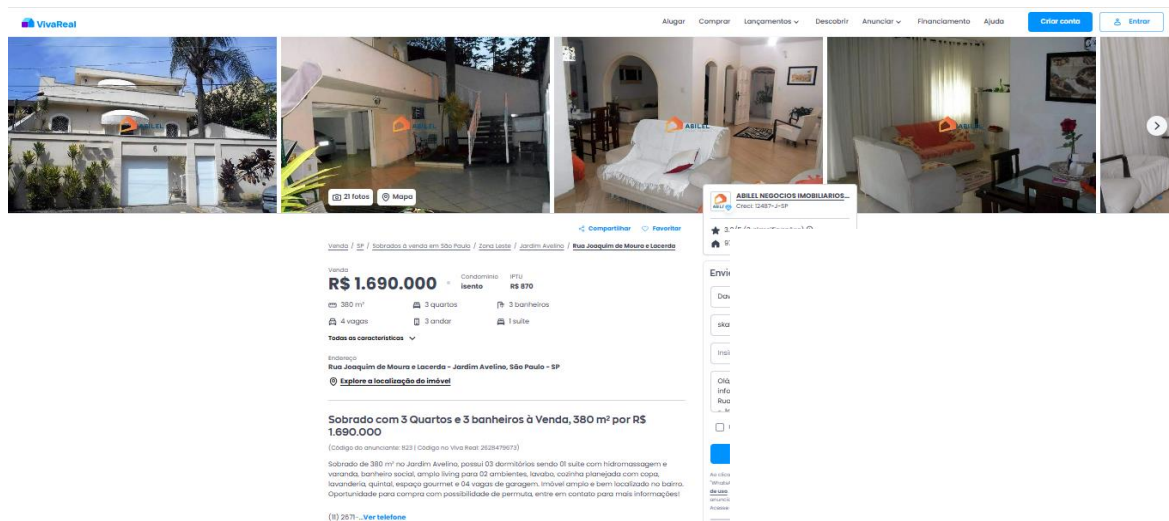
Endereço: Rua Helena Silva Teixeira nº 115
 Área Terreno: 289,00 m²
 Área Construída: 291,00 m²
 Oferta / Preço: R\$ 1.800.000,00



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

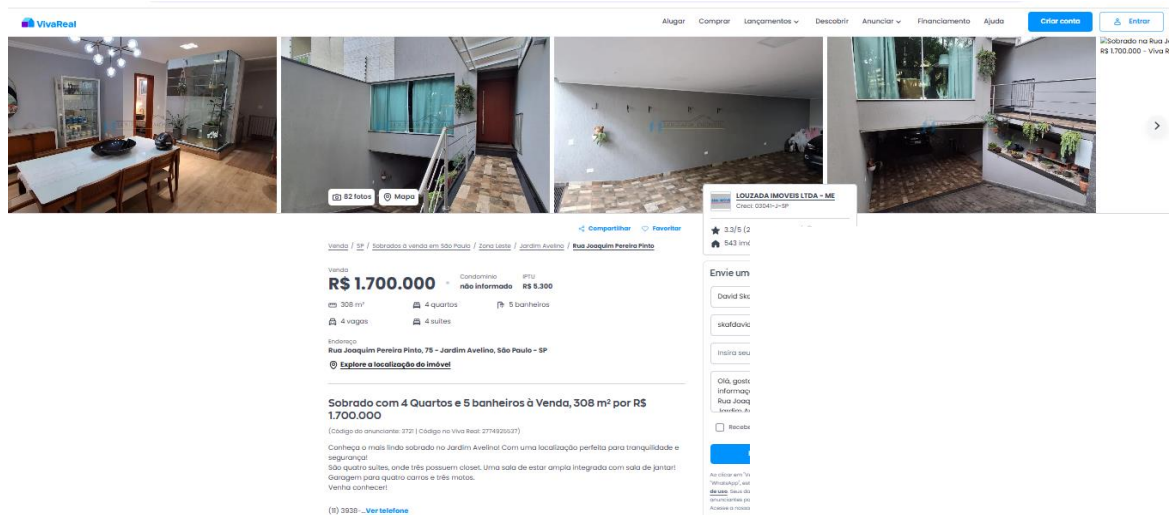


Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-avelino-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS1690000-id-2628479673/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAVID SKAF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2025 às 18:26, sob o número WJMJ25404853700. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1095158-61.2020.8.26.0100 e código KFJ5kvtw.

AMOSTRA 4

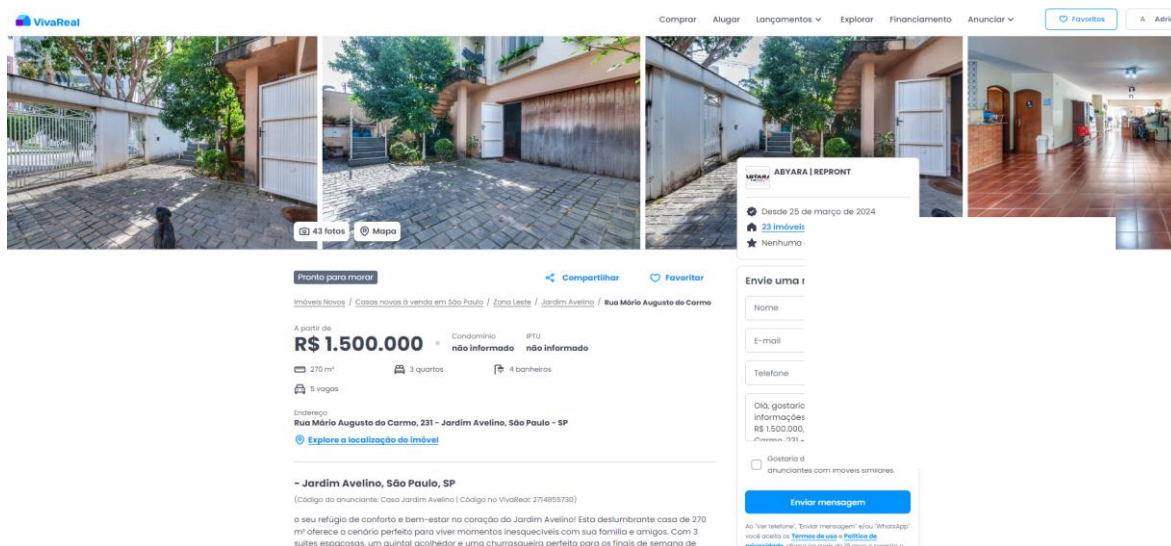
Endereço: Rua Joaquim Pereira Pinto nº 75
 Área Terreno: 180,00 m²
 Área Construída: 308,00 m²
 Oferta / Preço: R\$ 1.700.000,00



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

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/>

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

#	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\$/m²) : R\$ 25.442,05 /m²

Total de comparativos : 5

Média Aritmética : R\$ 5.088,41 /m²

Intervalo de Saneamento da Amostra

Limite Inferior : R\$ 3.561,89 /m²

Limite Superior : R\$ 6.614,93 /m²

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 /m²

Limite Inferior : R\$ 4.148,36 /m²

Limite Superior : R\$ 6.028,46 /m²

CAMPO DE ARBITRIO DA AVALIAÇÃO

Intervalo efetivo

Limite Inferior : R\$ 4.148,36 /m²

Limite Superior : R\$ 6.028,46 /m²

Campo de arbitrio (-/+ 15 %)

Limite Inferior (R\$/m².mês) : R\$ 4.325,15 /m²

Limite Superior (R\$/m².mês) : R\$ 5.851,67 /m²

GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança : R\$ 4.148,36 /m²

Limite Superior - Intervalo de Confiança : R\$ 6.028,46 /m²

Amplitude : R\$ 1.880,10 /m²

Média : R\$ 5.088,41 /m²

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**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
TABELA 1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE USO DE TRATAMENTO POR FATORES						
Nº	DESCRIÇÃO	GRAU				
		III		II		I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	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.	X	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 cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU ATINGIDO

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

David Skaf



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.

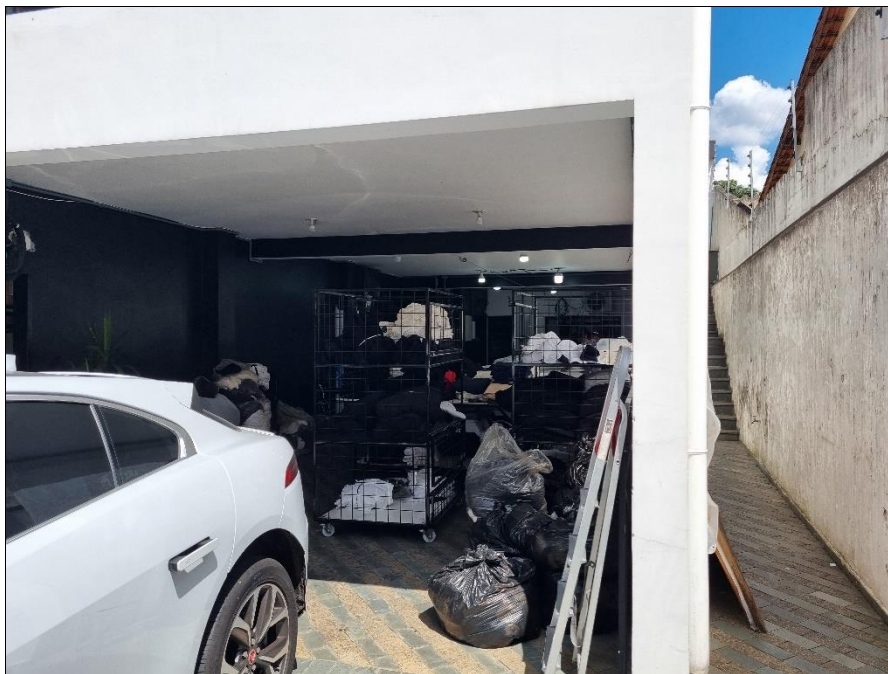


FOTO 4.

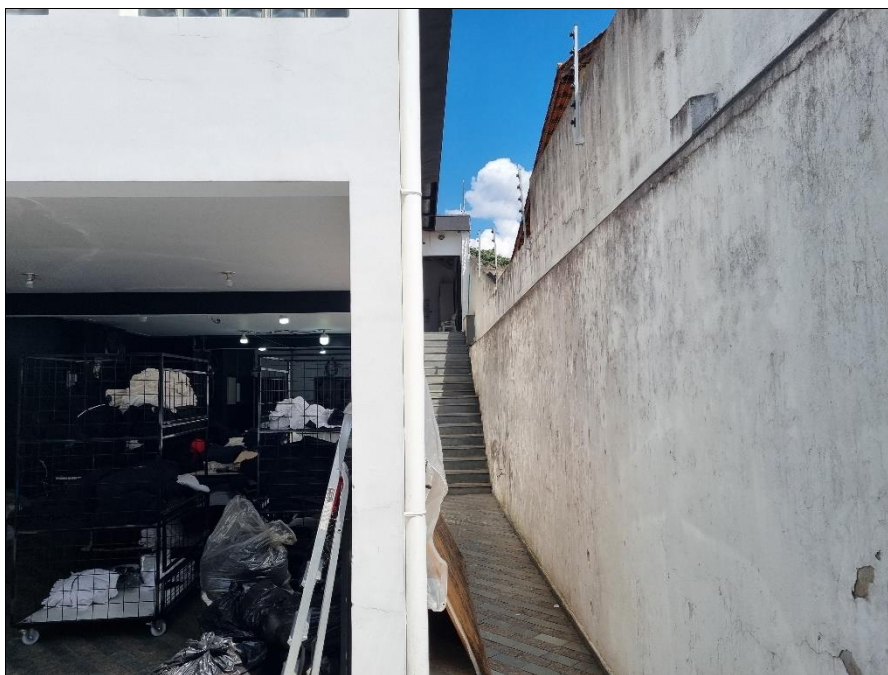


FOTO 5.



FOTO 6.



FOTO 7.



FOTO 8.



FOTO 9.



FOTO 10.



FOTO 11.



FOTO 12.



FOTO 13.



FOTO 14.