Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA.

PROCESSO Nº: **1000364-25.2018.8.26.0001**

CLASSE: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

ASSUNTO: **ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE: **MARLI FERNANDA FERREIRA ROCHA**

REQUERIDO: **Espólio de HERENILDES SANTANA CARMO, na pessoa do inventariante VICENTE ROCHA DOS SANTOS**

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões consubstanciadas no seguinte **LAUDO:**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

1. Finalidade do Laudo
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria
4. Métodos e Critérios
5. Determinação do Valor do imóvel
6. Conclusão
7. Encerramento

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, matrícula nº 99.528 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, depositada às fls. 7 a 13 dos autos, sendo uma casa, situada na Rua Daniel Rossi, nº 53, Bairro Santana, Distrito Santana, na cidade de São Paulo. CEP: 02019-010.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo CASA padrão MÉDIO situado na Rua Daniel Rossi, nº 53, no Bairro Santana, Distrito Santana, na cidade de São Paulo, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 99.528. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato trapezoidal, 387 m² de área, 11,50 m de frente norte na Rua Daniel Rossi.

A edificação possui área coberta de uso privativo de 150 m², com idade de 66 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação *Necessitando de reparos simples a importantes.*

O imóvel é composto por duas casas, que denominaremos como Casa 1 e Casa 2, sendo a Casa 1 constituída por sala para dois ou mais ambientes, 2 dormitórios, sanitário, cozinha e área de serviço e a Casa 2 constituída por sala para dois ou mais ambientes, 3 dormitórios, 2 sanitários, cozinha e lavanderia no quintal.

Apesar de ser composto por duas casas, trata-se de um único imóvel, em um único terreno e com uma única matrícula, desta forma sendo avaliado como um único imóvel.

2.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 1: Localização do imóvel na cidade de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.



Figura 2: Localização do imóvel na região

2.3 INFORMAÇÕES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo constante no Anexo II, o imóvel possui as seguintes informações:

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA CONSTRUÍDA	ANO DA CONSTRUÇÃO
345 m²	12,00 m	150 m²	1959

De acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

CONTRIBUINTE	SETOR	QUADRA	ÍNDICE FISCAL
072.132.0090-9	072	132	1.577,00 / 2014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3. VISTORIA

Conforme peticionado nos autos, na data de 15 de julho de 2025 (terça-feira), às 14h, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Estiveram presentes: este Perito; a Sra. Roberta Rocha Fausti Felopa, RG: 27.342.889-5, Representante do Requerido; o Sr. Thiago Henrique Nunes Rocha, RG: 46.018.338-2, Representante do Requerido.

Tanto a Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

3.1 PRESSUPOSTOS

3.1.1 Conhecimento da documentação:

A documentação do imóvel, disponibilizada pelas partes e verificada pelo Perito, conforme abaixo:

- ✓ Matrícula nº 99.528 do 3º Oficial de Registro de Imóveis, depositada às fls. 7 a 13 dos autos

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

A metodologia básica para avaliação do imóvel em estudo fundamenta-se na Norma Brasileira NBR-14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, sendo empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Também foram utilizadas as seguintes normas e estudos:

- NBR-13752/96 – PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL
- NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA do IBAPE/SP
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS do IBAPE/SP – versão 2019
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP – versão 2011

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela NBR-13752/96 - "PERÍCIAS DE ENGENHARIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL", em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade empregado pelo perito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO consiste na determinação do valor de mercado por comparação com imóveis semelhantes no que concerne a localização, área, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

No processo avaliatório com tratamento por fatores serão empregados os seguintes fatores de homogeneização:

A) FATOR OFERTA: Consiste na aplicação do deságio de 10% sobre o valor de venda do imóvel, tendo em vista a elasticidade dos negócios prevista nas transações imobiliárias.

B) FATOR ÁREA: Para o cálculo desse fator será empregado o critério do livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" do Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.

C) FATOR LOCALIZAÇÃO: O coeficiente de correção em função da localização será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores.

D) FATOR CONSERVAÇÃO: Também chamado Fator de Obsolescência e do Estado de conservação, leva em consideração o padrão construtivo, idade da edificação e estado de conservação indicados com base no critério de Ross-Heideck.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.1 PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Para o cálculo do valor do imóvel será utilizada a listagem de elementos a seguir, obtida em anúncios de ofertas de imóveis para venda. Sobre esses imóveis pesquisados será feito o Teste de semelhança de atributos a fim de determinar alguma divergência e posteriormente, através do Método de Tratamento por fatores, serão aplicados os fatores na Homogeneização e será feito o Saneamento para o cálculo do valor do metro quadrado do imóvel.

Elemento	Setor	Quadra	Logradouro	Área m²	Idade	Estado de conserv.	Valor
Imóvel avaliando	072	132	Rua Daniel Rossi, 53	150,00	66	F	
1	072	201	Rua Daniel Rossi, 282 - Santana	122,00	55	E	R$650.000,00
2	072	201	Rua Daniel Rossi, 292 - Santana	122,00	55	E	R$680.000,00
3	073	059	Rua Jovita, 148 - Santana	150,00	71	D	R$750.000,00
4	072	056	Rua Dona Luiza Tolle, 321 - Santana	115,00	58	E	R$850.000,00
5	069	167	Rua Pereira de Freitas, 130 - Santana	133,00	71	E	R$550.000,00
6	304	040	Rua Urupiara, 391 - Santana	140,00	58	E	R$425.000,00
7	072	118	Rua Engenheiro Mac Lean, 86 - Santana	185,00	45	E	R$940.000,00
8	072	156	Rua Joaquim Pereira de Sousa, 64 - Santana	163,00	54	E	R$1.200.000,00
9	073	257	Rua Felipe Gadelha, 113 - Santana	143,00	66	F	R$380.000,00
10	070	166	Rua Sylvio Delduque, 131 - Santana	168,00	73	F	R$590.000,00
11	072	116	Rua Custódio de Mendonça, 100 - Santana	175,00	54	F	R$1.000.000,00
12	072	164	Rua Ilha Grande, 333 - Santana	150,00	45	F	R$595.000,00
13	069	196	Rua Durval Clemente, 24 - Santana	194,00	71	D	R$1.100.000,00
14	072	176	Rua Mário Araújo, 170 - Santana	180,00	61	E	R$850.000,00

Tabela 1: Listagem inicial de elementos da pesquisa de preços de mercado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.2 TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

O teste de semelhança dos atributos identifica os elementos que não possuam coerência com o imóvel avaliando e demais elementos da pesquisa, restringindo-se a pesquisa dentro do intervalo entre a metade e o dobro do imóvel avaliando, conforme especifica a norma técnica, sendo aplicável aos fatores localização e área.

Na localização será verificada a discrepância entre os índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores.

Na Área será verificada a discrepância entre as áreas dos elementos em relação à área do imóvel avaliando.

Elemento	Logradouro	Índice fiscal	Coeficiente localização	Atributo semelhante	Área	Coeficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	**Rua Daniel Rossi, 53**	**1.577,00**			**150,00**		
1	Rua Daniel Rossi, 282 - Santana	1.340,00	0,8497	SIM	122,00	0,8133	SIM
2	Rua Daniel Rossi, 292 - Santana	1.340,00	0,8497	SIM	122,00	0,8133	SIM
3	Rua Jovita, 148 - Santana	1.316,00	0,8345	SIM	150,00	1,0000	SIM
4	Rua Dona Luiza Tolle, 321 - Santana	1.320,00	0,8370	SIM	115,00	0,7667	SIM
5	Rua Pereira de Freitas, 130 - Santana	1.359,00	0,8618	SIM	133,00	0,8867	SIM
6	Rua Urupiara, 391 - Santana	1.046,00	0,6633	SIM	140,00	0,9333	SIM
7	Rua Engenheiro Mac Lean, 86 - Santana	1.288,00	0,8167	SIM	185,00	1,2333	SIM
8	Rua Joaquim Pereira de Sousa, 64 -	1.694,00	1,0742	SIM	163,00	1,0867	SIM
9	Rua Felipe Gadelha, 113 - Santana	1.327,00	0,8415	SIM	143,00	0,9533	SIM
10	Rua Sylvio Delduque, 131 - Santana	1.232,00	0,7812	SIM	168,00	1,1200	SIM
11	Rua Custódio de Mendonça, 100 -	1.304,00	0,8269	SIM	175,00	1,1667	SIM
12	Rua Ilha Grande, 333 - Santana	887,00	0,5625	SIM	150,00	1,0000	SIM
13	Rua Durval Clemente, 24 - Santana	1.389,00	0,8808	SIM	194,00	1,2933	SIM
14	Rua Mário Araújo, 170 - Santana	1.287,00	0,8161	SIM	180,00	1,2000	SIM

Tabela 2: Teste de Semelhança de Atributos

Conclusão: Os Elementos da amostra possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.3 TRATAMENTO POR FATORES

No método comparativo de valores, o valor do imóvel será determinado por uma comparação com valores de outros imóveis. O tratamento por fatores visa homogeneizar estes valores para compatibilização com as características do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados serão os seguintes:

- Fator Oferta
- Fator Área
- Fator Localização
- Fator Conservação

5.3.1 Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

5.3.2 Fator Área

O Fator Área, de acordo com o livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", deve ser calculado pela seguinte equação:

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área do elemento avaliando})}$$ **Quando a diferença for inferior a 30%**

ou

$$F_a = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área do elemento avaliando})}$$ **Quando a diferença for superior a 30%**

5.3.3 Fator Localização

O Fator Localização é obtido em função da localização dos imóveis. Este será medido através dos índices fiscais lançados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Os valores dos índices fiscais obtidos na Planta Genérica de Valores para os Elementos serão comparados um a um à razão do valor do índice fiscal do imóvel avaliando.

5.3.4 Fator Conservação

Inicialmente classificamos a edificação de acordo com a Tipologia construtiva e utilizamos a TABELA 1 para determinar a Vida referencial I_R em anos e o Valor residual R em %.

O imóvel em estudo foi classificado como classe Residencial, tipo Casa, padrão Médio, vida referencial 66 anos, valor residual 20%.

A idade real/aparente do imóvel é de **66** anos, portanto o índice Idade em % da I_R é de **94,29** %.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Posteriormente é feita a classificação do estado de conservação do imóvel avaliando.

F – Necessitando de reparos simples a importantes

Com esses dois dados (Idade em % da I_R e Estado de conservação) será feito o cálculo do coeficiente K (coeficiente de Ross/Heideck) através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{K=(1-E_C)x(1-(I_E/I_R+(I_E/I_R)^2)/2)}, \text{ onde}$$

E_C – Depreciação decorrente do estado de conservação
I_E – Idade da edificação
I_R – Vida referencial da edificação

Com todas essas informações é possível calcular o Fator de conservação através da fórmula:

$$\mathbf{F_{OC}= R+K(1-R)}, \text{ onde}$$

R – coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1
K – coeficiente de Ross/Heideck

Para o imóvel avaliando, aonde R=20% e K=0,056, chegamos ao resultado de F_{OC}=0,245.

Em seguida fazemos este mesmo procedimento para todos os imóveis da pesquisa, encontrando o índice K e F_{OC} de cada um.

O Fator Conservação (F_C) de Homogeneização será:

$$\mathbf{F_C = \frac{K\ avaliando}{K\ do\ imóvel\ comparativo}}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Com todas essas informações, é montada a tabela de tratamento por fatores, onde é feita a Homogeneização dos elementos aplicando-se todos os fatores em todos os elementos, para que seja possível proceder com o Saneamento.

Elemento	Área privativa	Valor unitário		Fator oferta			Fator Área			Fator localização				Fator obsolecência				Unitário final
		Valor anunciado	Valor unitário	F_f	Variação R$/m²	V_u1 R$/m²	F_a	Variação R$/m²	V_u2 R$/m²	IF	F_l	Variação R$/m²	V_u3 R$/m²	F_{oc}	F_c	Variação R$/m²	V_u4 R$/m²	homogeneizado V_u R$/m²
1	122,00	650.000,00	5.327,87	0,90	-532,79	4.795,08	0,95	-241,39	4.553,69	1.340,00	1,18	848,09	5.643,17	0,3956	0,62	-1.825,92	2.969,17	3.575,86
2	122,00	680.000,00	5.573,77	0,90	-557,38	5.016,39	0,95	-252,54	4.763,86	1.340,00	1,18	887,23	5.903,62	0,3956	0,62	-1.910,19	3.106,20	3.740,90
3	150,00	750.000,00	5.000,00	0,90	-500,00	4.500,00	1,00	0,00	4.500,00	1.316,00	1,20	892,48	5.392,48	0,2000	1,22	1.011,00	5.511,00	6.403,47
4	115,00	850.000,00	7.391,30	0,90	-739,13	6.652,17	0,94	-427,52	6.224,65	1.320,00	1,19	1.295,16	7.947,33	0,3589	0,68	-2.111,76	4.540,41	5.408,05
5	133,00	550.000,00	4.135,34	0,90	-413,53	3.721,80	0,97	-110,25	3.611,55	1.359,00	1,16	597,02	4.318,83	0,2000	1,22	836,16	4.557,97	5.044,74
6	140,00	425.000,00	3.035,71	0,90	-303,57	2.732,14	0,98	-46,72	2.685,42	1.046,00	1,51	1.386,97	4.119,11	0,3589	0,68	-867,33	1.864,81	3.205,06
7	185,00	940.000,00	5.081,08	0,90	-508,11	4.572,97	1,05	246,16	4.819,13	1.288,00	1,22	1.026,08	5.599,05	0,5092	0,48	-2.373,36	2.199,61	3.471,85
8	163,00	1.200.000,00	7.361,96	0,90	-736,20	6.625,77	1,02	139,12	6.764,88	1.694,00	0,93	-457,62	6.168,14	0,4075	0,60	-2.643,50	3.982,26	3.663,76
9	143,00	380.000,00	2.657,34	0,90	-265,73	2.391,61	0,99	-28,40	2.363,20	1.327,00	1,19	450,57	2.842,18	0,2449	1,00	0,00	2.391,61	2.813,77
10	168,00	590.000,00	3.511,90	0,90	-351,19	3.160,71	1,03	90,83	3.251,54	1.232,00	1,28	885,10	4.045,82	0,2000	1,22	710,11	3.870,82	4.846,75
11	175,00	1.000.000,00	5.714,29	0,90	-571,43	5.142,86	1,04	202,06	5.344,92	1.304,00	1,21	1.076,69	6.219,54	0,3693	0,66	-1.731,59	3.411,27	4.690,02
12	150,00	595.000,00	3.966,67	0,90	-396,67	3.570,00	1,00	0,00	3.570,00	887,00	1,78	2.777,11	6.347,11	0,4522	0,54	-1.636,33	1.933,67	4.710,78
13	194,00	1.100.000,00	5.670,10	0,90	-567,01	5.103,09	1,07	338,94	5.442,03	1.389,00	1,14	690,70	5.793,79	0,2000	1,22	1.146,49	6.249,58	7.279,22
14	180,00	850.000,00	4.722,22	0,90	-472,22	4.250,00	1,05	198,20	4.448,20	1.287,00	1,23	957,65	5.207,65	0,3209	0,76	-1.006,55	3.243,45	4.399,30

Média	4.445,33	4.453,08	5.396,27	3.559,42	4.518,11
Desvio padrão	1.275,28	1.268,65	1.252,01	1.320,96	1.252,13
Coef. Variação	0,29	0,28	0,23	0,37	0,28

Imóvel avaliando

Setor	Quadra	Endereço	Área privativa	I.F.	Idade	Estado de conservação
072	132	Rua Daniel Rossi, 53	150,00	1.577,00	66	F 0,2449

Limite inferior -30%	3.162,68
Limite superior +30%	5.873,54
Média homogeneizada	4.518,11

Tabela 3: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5.5 SANEAMENTO

A esta tabela de Homogeneização é aplicado o saneamento, que consiste na supressão dos elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada. Os elementos discrepantes são suprimidos um a um, até que seja alcançado um valor homogeneizado sem que nenhum dos elementos comparativos seja discrepante.

Saneamento	1ª verificação		2ª verificação		3ª verificação		4ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	3.575,86	-20,86%	3.575,86	-16,95%	3.575,86	-13,44%	3.575,86	-15,87%
2	3.740,90	-17,20%	3.740,90	-13,12%	3.740,90	-9,44%	3.740,90	-11,99%
3	6.403,47	41,73%	6.403,47	48,72%				
4	5.408,05	19,70%	5.408,05	25,60%	5.408,05	30,92%	5.408,05	27,23%
5	5.044,74	11,66%	5.044,74	17,16%	5.044,74	22,12%	5.044,74	18,68%
6	3.205,06	-29,06%	3.205,06	-25,56%	3.205,06	-22,41%	3.205,06	-24,60%
7	3.471,85	-23,16%	3.471,85	-19,37%	3.471,85	-15,95%	3.471,85	-18,32%
8	3.663,76	-18,91%	3.663,76	-14,91%	3.663,76	-11,31%	3.663,76	-13,81%
9	2.813,77	-37,72%	2.813,77	-34,65%	2.813,77	-31,88%		
10	4.846,75	7,27%	4.846,75	12,57%	4.846,75	17,33%	4.846,75	14,02%
11	4.690,02	3,80%	4.690,02	8,93%	4.690,02	13,54%	4.690,02	10,34%
12	4.710,78	4,26%	4.710,78	9,41%	4.710,78	14,04%	4.710,78	10,83%
13	7.279,22	61,11%						
14	4.399,30	-2,63%	4.399,30	2,17%	4.399,30	6,50%	4.399,30	3,50%

Média	4.518,11	4.305,72	4.130,90	4.250,64
Desvio padrão	1.252,13	1.007,13	820,44	742,41
Coef. Variação	27,71%	23,39%	19,86%	17,47%
Limite superior	5.873,54	5.597,43	5.370,17	5.525,83
Limite inferior	3.162,68	3.014,00	2.891,63	2.975,45
Elemento discrepante	**Elemento 13**	**Elemento 3**	**Elemento 9**	**não há**

Tabela 4: Saneamento dos elementos

Os elementos 3, 9 e 13 se mostraram discrepantes na amostra, desta forma sendo suprimidos.

A homogeneização é feita considerando um imóvel paradigma com medidas de referência para a pesquisa efetuada. Para calcularmos o valor do imóvel são aplicados os mesmos fatores, de onde obtemos o valor unitário de R$ 4.250,64.

150 m² x R$ 4.250,64 /m² = R$ 637.596,17

Arredondamento: **R$ 640.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Laudo, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Daniel Rossi, nº 53, Bairro Santana, Distrito Santana, nesta Capital, ofertados nos termos dos autos do processo **nº 1000364-25.2018.8.26.0001**, requerido por **MARLI FERNANDA FERREIRA ROCHA** contra **Espólio de HERENILDES SANTANA CARMO, na pessoa do inventariante VICENTE ROCHA DOS SANTOS**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA**, corresponde a:

Valor do imóvel	**R$ 640.000,00**
SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS	
Válido para	**JULHO DE 2025**

7. ENCERRAMENTO

Ficando à disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente Laudo Pericial de Avaliação, composto por 12 (doze) folhas assinadas digitalmente. Acompanham 3 (três) anexos, conforme relação.

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I	Fotos
Anexo II	Documentos
Anexo III	Elementos da amostra

São Paulo, 02 de agosto de 2025

<<<<assinatura eletrônica>>>>
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5060787749
afonso.raffaelli@hotmail.com
(11) 99139-6215

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo I – Fotos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Fotos do imóvel avaliando, fotografados pelo perito	14 a 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 1: Casa 1 – Entrada



Foto 2: Casa 1 – Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 3: Casa 1 – Dormitório 1



Foto 4: Casa 1 – Dormitório 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 5: Casa 1 – Sanitário



Foto 6: Casa 1 – Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 7: Casa 1 – Área de Serviço



Foto 8: Casa 2 – Entrada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

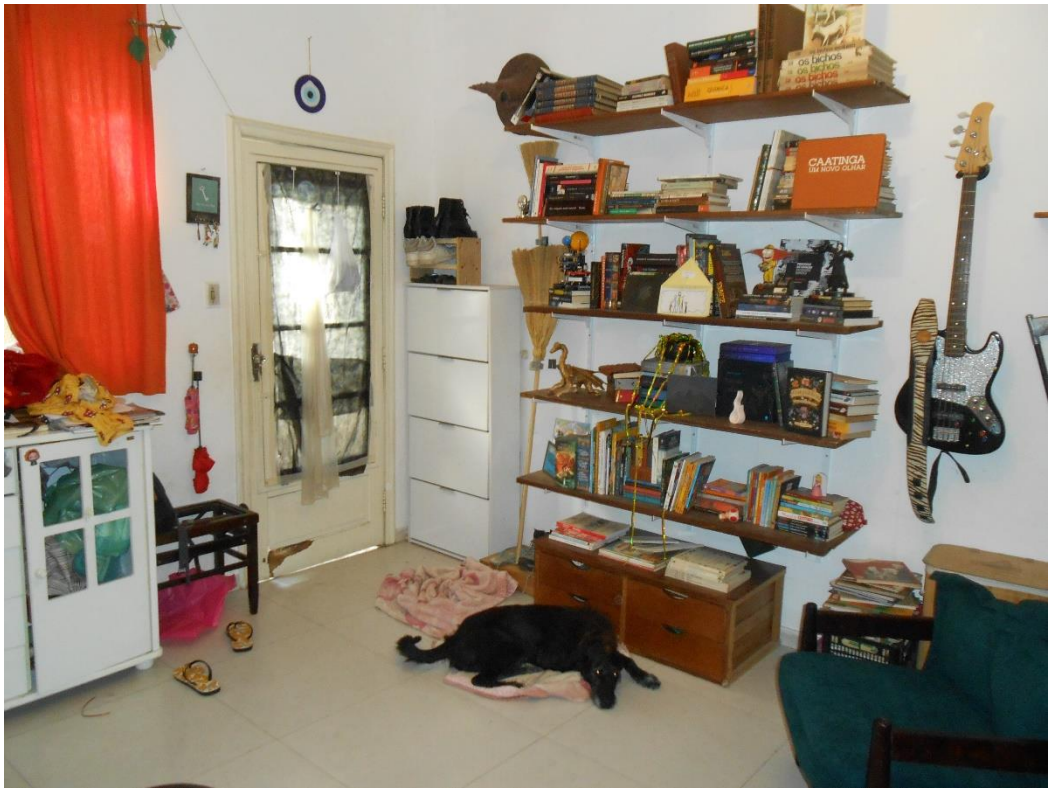


Foto 9: Casa 2 – Sala



Foto 10: Casa 2 – Corredor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

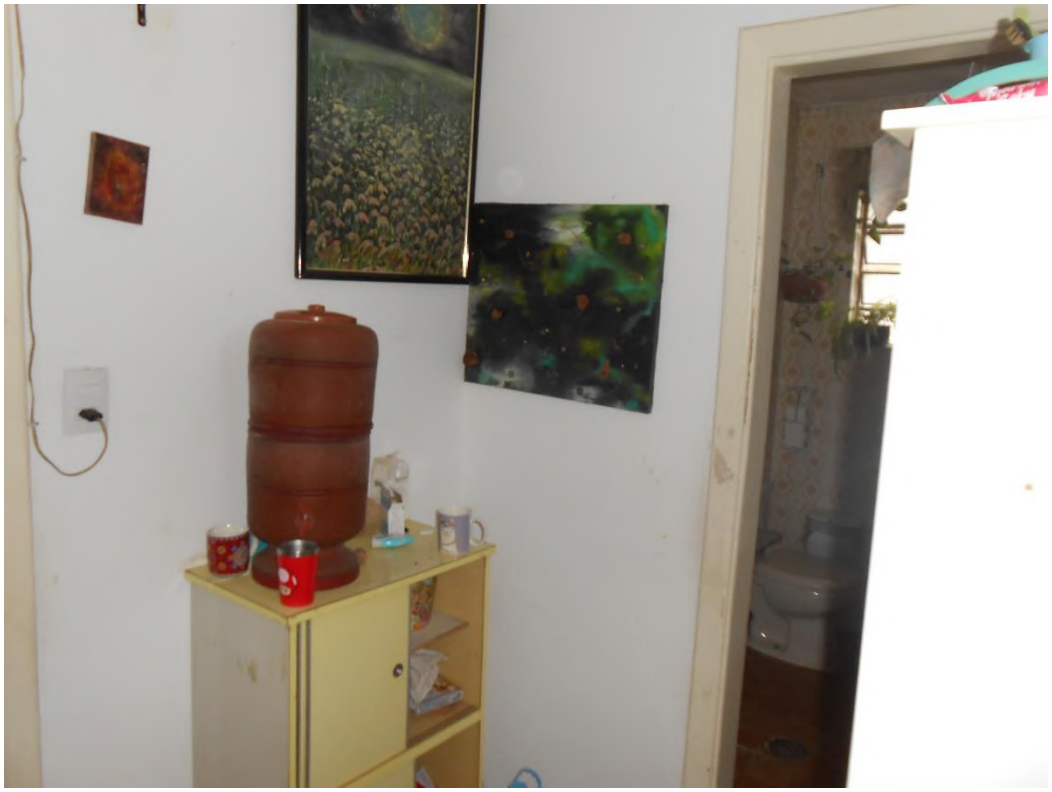


Foto 11: Casa 2 – Hall



Foto 12: Casa 2 – Dormitório 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 13: Casa 2 – Dormitório 2



Foto 14: Casa 2 – Dormitório3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

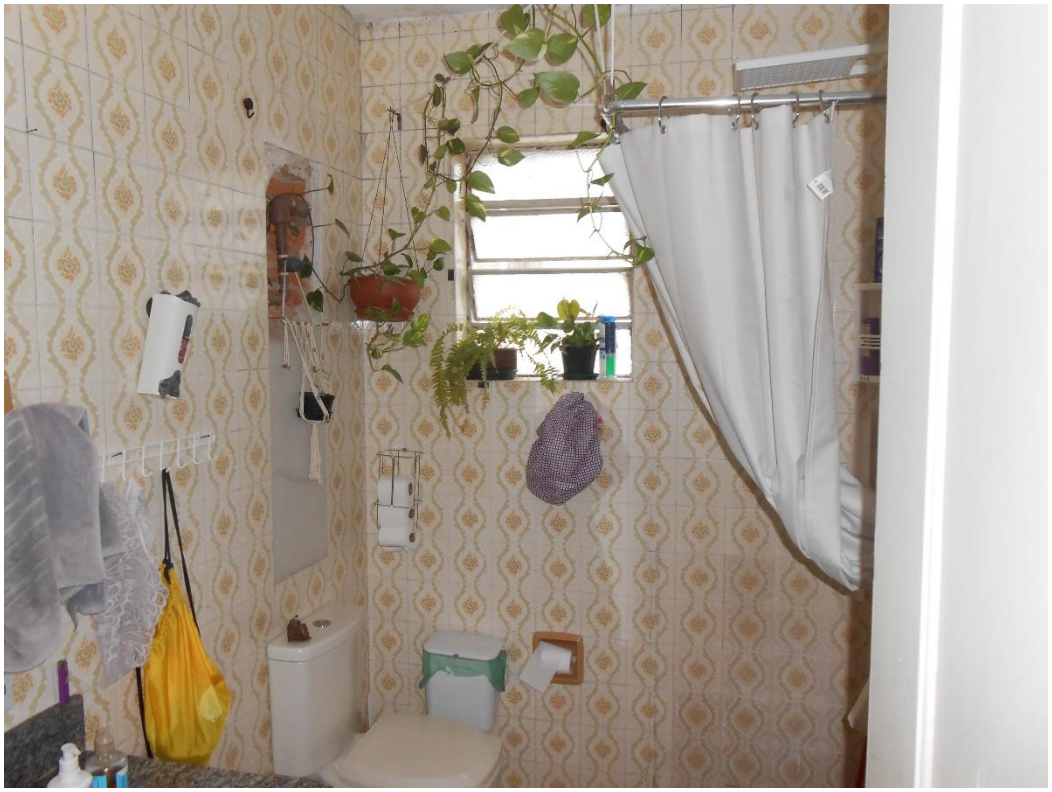


Foto 15: Casa 2 – Sanitário



Foto 16: Casa 2 – Sala íntima

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 17: Casa 2 – Cozinha

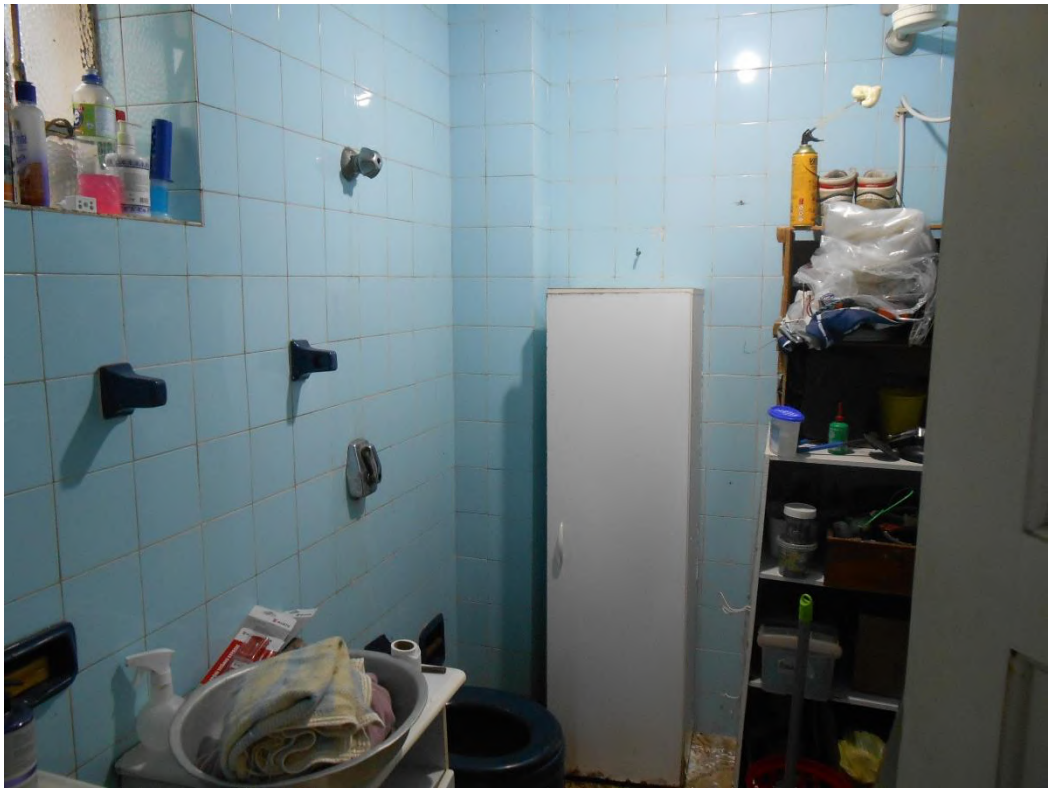


Foto 18: Casa 2 – Sanitário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 19: Casa 2 – Lavanderia



Foto 20: Quintal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Foto 21: Fachada dos fundos



Foto 22: Fachada frontal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo II – Documentos

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2025	26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 072.132.0090-9

Local do Imóvel:
R DANIEL ROSSI, 53
CEP 02019-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DANIEL ROSSI, 53
CEP 02019-010

Contribuinte(s):
CPF 576.046.498-15 CLAUDETTE FERREIRA ROCHA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	345	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	345		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1959		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.471,00
- da construção:	2.846,00

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

- da área incorporada:	852.495,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	85.380,00
Base de cálculo do IPTU:	937.875,00

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/10/2025, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Anexo III – Elementos da amostra

Documentos constantes neste Anexo	páginas
Pesquisa de preços de imóveis da região	28 a 41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

1 Sobrado em Santana com 2 dormitórios, 2 vagas. Próximo ao comércio, escolas, bancos, transporte publico, fácil acesso para metrô. sala para dois ambientes, piso em madeira, cozinha com armário, quintal pequeno,dormitórios com armários. Agende visita agora!!!
A Carlos Ferrari Imóveis atua há mais de 13 anos no mercado imobiliário, ajudando famílias e empresas a realizarem seus sonhos com segurança, transparência e dedicação. Nossa missão é conectar pessoas às melhores

Local	Rua Daniel Rossi, 282 - Santana	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
072	201	1.340,00



Preço	R$650.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Carlos Ferrari Imóveis Rua Augusto Tolle, 159 – Santana Fone: 2287-6666 / 93619-4766
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	24/07/25



Área	122 m²
Ano da construção	1970
Estado de conservação	E





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2

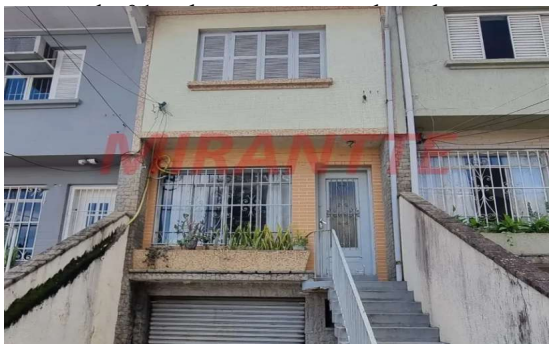
Sobrado em ótima localização com 2 suítes e 2 vagas de garagem.
Acesso pela Sala de estar bem arejada e iluminada com um lavabo completando o ambiente. logo em seguida esta a cozinha ampla com espaço para copa, aos fundos a lavanderia, banheiro de serviço, pequeno depósito e uma escada que leva até a área de churrasqueira.
No piso superior temos 02 suítes sendo uma para a frente e a outra para os fundos que dá acesso ao terraço onde está a churrasqueira.

Local	Rua Daniel Rossi, 292 - Santana	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
072	201	1.340,00

Preço	R$680.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirantte Imóveis – Ag. Santana Rua Francisca Júlia, 75 – Santana Fone: 2971-7963
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	24/07/25

Área	122 m²
Ano da construção	1970
Estado de conservação	E











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3 Casa para comprar em Santana. Sobrado em localização privilegiada, com cômodos amplos, bastante espaçosos. Cozinha reformada com armários planejados, piso em porcelanato, e bancada em granito nova. Possui 02 Salas, 03 Dormitórios, sendo 01 Suíte, 01 Edícula com 01 Dormitório Banheiro e Lavanderia. 01 Escritório, Cozinha, Área de Serviços, 02 vagas para carros pequenos e Espaço Gourmet com churrasqueira. Próximo ao metrô Santana, Parque da Juventude, Escolas, lazer e muito mais.350 mts do Metrô Santana.

Local	Rua Jovita, 148 - Santana	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
073	059	1.316,00

Preço	R$750.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lello Vendas Avenida Paes de Barros, 0 – Mooca Fone: 3018-0000 / 97123-6912
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	25/07/25

Área	150 m²
Ano da construção	1954
Estado de conservação	D











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4 Sobrado com 2 salas, cozinha, área de serviço, quintal, banheiro, despensa, três quartos, banheiro.
Abaixo do nível da rua, mais dois andares, com cozinha, sala, quarto, banheiro, quintal, área de serviço, churrasqueira, entrada independente.
Avalia troca por imóvel mínimo 2 quartos no Brooklin, Praça da Árvore e Pinheiros.

Local	Rua Dona Luiza Tolle, 321 - Santana		
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**	
072	056	1.320,00	

Preço	R$850.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Uehara Consultoria de Imóveis Rua Jorge Brand, 207 – Vila Baruel Fone: 3966-5588 / 99261-5842
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	25/07/25

Área	115 m²
Ano da construção	1967
Estado de conservação	E









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5 Casa à venda, ideal para quem busca um lar aconchegante e bem localizado. Com 2 dormitórios e um espaço bem planejado.
Características do Imóvel:
- Dormitórios: 2 dormitórios, oferecendo um ambiente tranquilo para descanso.
- Sala: Ampla, ideal para receber amigos e familiares, proporcionando um espaço aconchegante.
- Cozinha: Espaçosa, perfeita para quem gosta de cozinhar e reunir a família.

Local	Rua Pereira de Freitas, 130 - Santana

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
069	167	1.359,00

Preço	R$550.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Re/Max Joy Rua José de Oliveira, 1183 – Parque Peruche Fone: 5555-9145 / 98808-5484
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	25/07/25

Área	133 m²
Ano da construção	1954
Estado de conservação	E











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

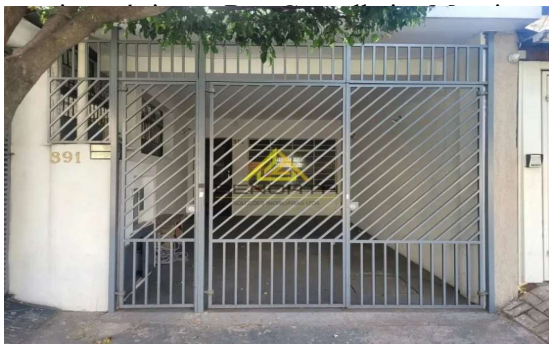
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

6 Sobrado a venda em Santana, com 3 dormitórios, dois banheiros, um dos quais com box de vidro temperado, sala ampla para dois ambientes com piso em porcelanato e escada em granito preto absoluto, copa - cozinha ampla, quintal. 1 Vaga de garagem para carro grande.
Localização do imóvel é sensacional, muito boa realmente, bancos, restaurantes, igrejas, escolas, lojas variadas, padarias, feiras livres, supermercados, bares, academias, farmácias, pet shops, Inúmeras linhas de ônibus servem o local, fácil

Local	Rua Urupiara, 391 - Santana	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
304	040	1.046,00

Preço	R$425.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Benorth Soluções Imobiliárias Avenida Guilherme Cotching, S/N – Vila Maria Fone: 5118-1613
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	28/07/25

Área	140 m²
Ano da construção	1967
Estado de conservação	E











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

7

Sobrado em Santana com 3 dormitórios
Apresentando uma excelente oportunidade para famílias que valorizam espaço e conveniência, este sobrado em Santana oferece um ambiente confortável e bem distribuído para todos os membros da família. Com 185m² de área construída, você encontrará um imóvel iluminado e arejado, pronto para ser seu novo lar.
Características Distintivas
Este sobrado conta com 3 dormitórios, incluindo uma suíte, proporcionando

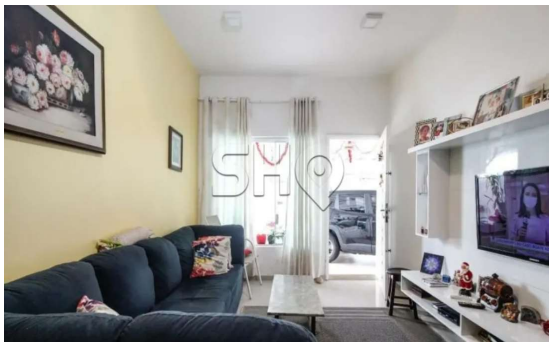
Local	Rua Engenheiro Mac Lean, 86 - Santana

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
072	118	1.288,00

Preço	R$940.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Sh Prime Imóveis Avenida Alfonso Bovero, 820 – Barra Funda Fone: 4750-2300 / 97652-0442
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	28/07/25

Área	185 m²
Ano da construção	1980
Estado de conservação	E









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

8 Oportunidade imperdível! Conheça este magnífico sobrado localizado na Rua Joaquim Pereira De Sousa, 64, no bairro Santana, São Paulo. Com 163 m² de área total, este imóvel é ideal para você e sua família. Aproveite a serenidade da região, além da conveniência de estar próximo a diversas opções de comércio e serviços. O sobrado conta com 3 dormitórios, 2 banheiros e espaço para 3 vagas de garagem, tudo em perfeito estado. Não perca essa chance de viver em um dos melhores bairros da cidade.

Local	Rua Joaquim Pereira de Sousa, 64 - Santana	
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
072	156	1.694,00

Preço	R$1.200.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Mirantte Imóveis – Ag. Santana Rua Francisca Júlia, 75 – Santana Fone: 2971-7963
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	28/07/25

Área	163 m²
Ano da construção	1971
Estado de conservação	E











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

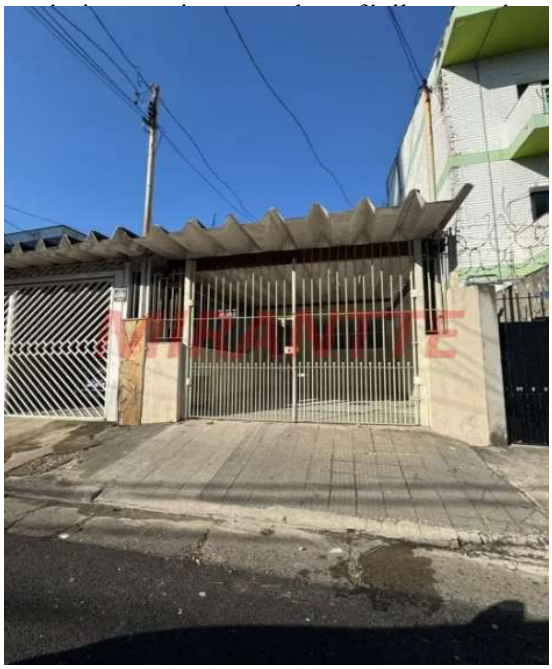
9 Imóvel à Venda - Ideal para Uso Residencial ou Comercial!
Amplo imóvel com excelente potencial, localizado em uma das regiões mais valorizadas da zona norte de São Paulo!
? 3 dormitórios espaçosos
? Ambientes amplos e bem distribuídos
? Versatilidade para uso residencial ou comercial
? Localização privilegiada: a poucos metros da estação de metrô Carandiru

Local	Rua Felipe Gadelha, 113 - Santana

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
073	257	1.327,00

Preço	R$380.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Luiz M. P. Neto Rua Leão XIII, 146 – Jardim São Bento Fone: 94005-5997
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	28/07/25

Área	143 m²
Ano da construção	1959
Estado de conservação	F









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

10 Sobrado à venda! Este imóvel oferece três dormitórios espaçosos, dois banheiros bem distribuídos, uma sala ampla, perfeita para acomodar dois ambientes, com um terraço generoso que proporciona um espaço adicional para desfrutar. A cozinha é funcional e a lavanderia torna a vida mais prática. Você terá à sua disposição duas vagas de garagem, um luxo nos dias de hoje. Para os amantes de momentos ao ar livre, o quintal nos fundos é um convite para relaxar e desfrutar de momentos agradáveis, especialmente com uma churrasqueira para reuniões com amigos e

Local	Rua Sylvio Delduque, 131 - Santana

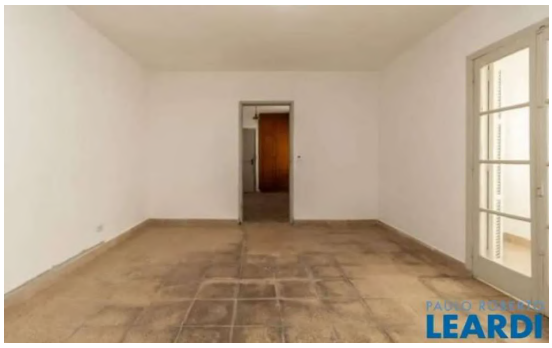
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
070	166	1.232,00

Preço	R$590.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Leardi Perdizes Rua Turiassu, 519 – Perdizes Fone: 3674-5000 / 96900-3209
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	28/07/25

Área	168 m²
Ano da construção	1952
Estado de conservação	F











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

11 Excelente casa à venda em localização privilegiada. Com uma área útil de 175 metros quadrados, este imóvel é ideal para famílias em busca de conforto e funcionalidade.
A residência conta com 3 quartos arejados, proporcionando um ambiente acolhedor e espaçoso. São 2 banheiros, garantindo praticidade no dia a dia. O imóvel também oferece 2 vagas de garagem, facilitando o estacionamento para você e sua família.

Local	Rua Custódio de Mendonça, 100 - Santana

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
072	116	1.304,00

Preço	R$1.000.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Re/Max B12 Rua Doutor Zuquim, 1430 – Santana Fone: 2813-6000 / 97120-8222
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	28/07/25

Área	175 m²
Ano da construção	1971
Estado de conservação	F











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

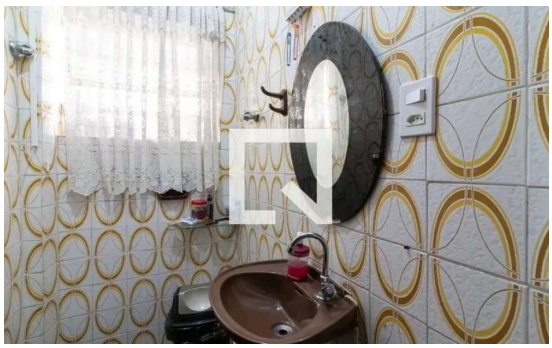
12 Imóvel confortável, com comodos grandes, excelênte circulação de ar. Recebe luz solar em todos os cômodos. Construção com tijolos, paredes externas com 20 cm. Agende sua visita

Local	Rua Ilha Grande, 333 - Santana

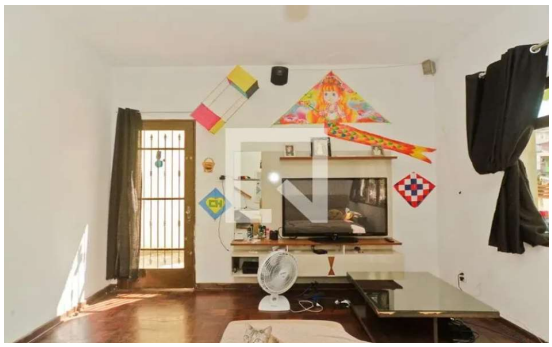
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
072	164	887,00

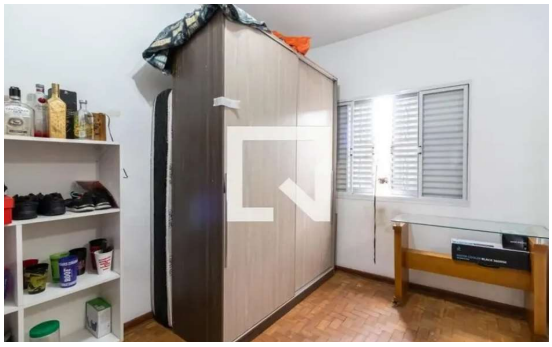
Preço	R$595.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Ri Caasa Av. Brig. Faria Lima, 1713 – Cj.143/144 – Jd. Paulistano Fone: 94313-1335
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	30/07/25

Área	150 m²
Ano da construção	1980
Estado de conservação	F











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

13 Sobrado localização do Jardim São Paulo, próximo a estação de metrô e ao comércio local. Facil acesso ao transporte coletivo , as principais avenidas e as marginais. Piso térreo: Sala de estar com ar condicionado, 1 banheiro, 2 dormitórios sendo 1 suite com ar condicionado , closet e varanda e 2 vagas de garagem com corredor lateral. 1 Piso inferior : Cozinha com dispensa, sala de jantar, 1 suite, area com churrasqueira e lavandeira. 2 Piso inferior: quintal, lavanderia , 1 banheiros e 1 quarto. Imóvel bem arejado e com vista.

Local	Rua Durval Clemente, 24 - Santana

Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
069	196	1.389,00

Preço	R$1.100.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Lopes One Av. Nova Cantareira, 3075 – Tucuruvi Fone: 2262-9988 / 93800-0040
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	30/07/25

Área	194 m²
Ano da construção	1954
Estado de conservação	D











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

14

Sobrado em Santana com 3 dormitórios
Público-Alvo
Este sobrado em Santana é a escolha ideal para famílias que buscam espaço e conforto em um dos bairros mais tradicionais da Zona Norte de São Paulo. Com 3 dormitórios, oferece o ambiente perfeito para acomodar sua família com todo o conforto e privacidade necessários.
Características do Imóvel

Local	Rua Mário Araújo, 170 - Santana

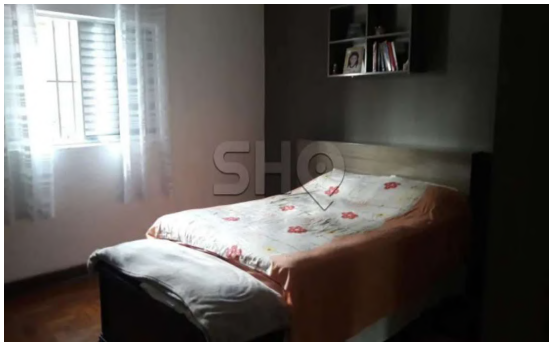
Setor	**Quadra**	**Índice fiscal**
072	176	1.287,00

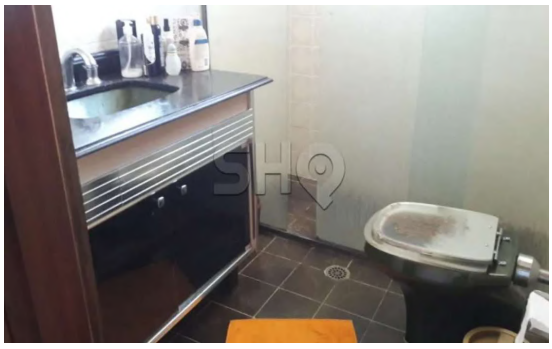
Preço	R$850.000,00
Condição de pagamento	á vista
Fonte	Sh Prime Imóveis Av. Alfonso Bovero, 820 – Barra Funda Fone: 4750-2300 / 97652-0442
Origem	www.zapimoveis.com.br
Data da oferta	30/07/25

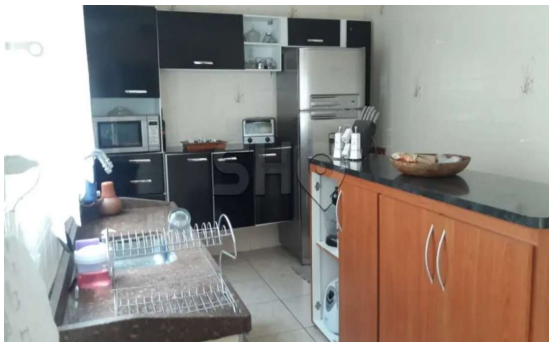
Área	180 m²
Ano da construção	1964
Estado de conservação	E











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 07:27 , sob o número WSAN25703518504
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código VQa09Qx8.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA.

PROCESSO Nº: **1000364-25.2018.8.26.0001**

CLASSE: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

ASSUNTO: **ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE: **MARLI FERNANDA FERREIRA ROCHA**

REQUERIDO: **Espólio de HERENILDES SANTANA CARMO, na pessoa do inventariante VICENTE ROCHA DOS SANTOS**

AFONSO HIDEO RAFFAELLI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da ação em referência, vem apresentar a V. Exa. as conclusões expressas no seguinte:

ESCLARECIMENTOS À MANIFESTAÇÃO

Sumário

1. Finalidade do Esclarecimentos à Manifestação
2. Esclarecimentos à Manifestação
3. Conclusão
4. Encerramento

1. FINALIDADE DO DOCUMENTO

O presente documento tem por objetivo esclarecer as manifestações do Réu, conforme exposto na Manifestação do Requerido, depositada às fls. 478 a 491 dos autos.

Para os questionamentos do Réu, serão feitos os devidos esclarecimentos, tomando item a item, conforme exposto na Manifestação. Os trechos extraídos da Manifestação serão diferenciados por um retângulo azul ao redor do texto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

2. VISTORIA

Inicialmente, cumpre esclarecer ter sido necessária uma segunda vistoria para medição efetiva do imóvel, visto o questionamento da parte.

Conforme peticionado nos autos, na data de 11 de novembro de 2025 (terça-feira), às 14h, foi feita inspeção técnica através de visita in loco no referido imóvel.

Estiveram presentes: este Perito; a Sra. Claudete Ferreira Rocha, RG: 6.000.815-5, Representante do Requerido; o Sr. Thiago Henrique Nunes Rocha, RG: 46.018.338-2, Representante do Requerido.

Tanto a Requerente quanto o Requerido não apresentaram Assistente técnico.

3. ESCLARECIMENTOS À MANIFESTAÇÃO

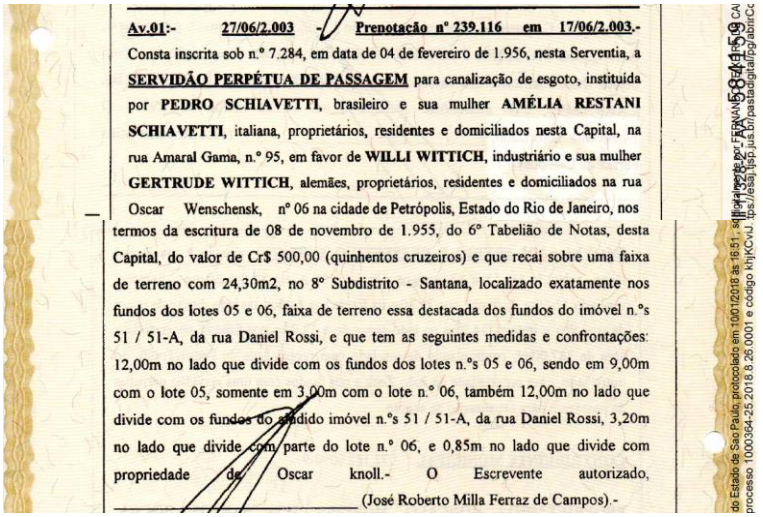
3.1 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 1

> Consoante se verifica do laudo pericial de avaliação de fls. 438, **o referido imóvel**, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 99.528, **possui 387 m² de área** e restou **avaliado em R$ 640.000,00 (Seiscentos e quarenta mil reais)**.
>
> 957958 código g6n4)

A **Manifestação do Requerido** se equivoca em afirmar que o imóvel *"possui 387 m² de área"*.

O documento citado, a **Matrícula nº 99.528** do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo descreve o terreno com 387,00 m², não a edificação.

Cumpre salientar que a Averbação 01 da mesma **Matrícula nº 99.528** destaca a presença de *Servidão Perpétua de Passagem*, que recai sobre uma faixa de 24,30 m² do terreno, portanto, área *non aedificandi*.



Av.01:- 27/06/2.003 - Prenotação nº 239.116 em 17/06/2.003.- Consta inscrita sob n.º 7.284, em data de 04 de fevereiro de 1.956, nesta Serventia, a **SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM** para canalização de esgoto, instituida por **PEDRO SCHIAVETTI**, brasileiro e sua mulher **AMÉLIA RESTANI SCHIAVETTI**, italiana, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Amaral Gama, n.º 95, em favor de **WILLI WITTICH**, industriário e sua mulher **GERTRUDE WITTICH**, alemães, proprietários, residentes e domiciliados na rua Oscar Wenschensk, nº 06 na cidade de Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, nos termos da escritura de 08 de novembro de 1.955, do 6º Tabelião de Notas, desta Capital, do valor de Cr$ 500,00 (quinhentos cruzeiros) e que recai sobre uma faixa de terreno com 24,30m2, no 8º Subdistrito - Santana, localizado exatamente nos fundos dos lotes 05 e 06, faixa de terreno essa destacada dos fundos do imóvel n.ºs 51 / 51-A, da rua Daniel Rossi, e que tem as seguintes medidas e confrontações: 12,00m no lado que divide com os fundos dos lotes n.ºs 05 e 06, sendo em 9,00m com o lote 05, somente em 3,00m com o lote n.º 06, também 12,00m no lado que divide com os fundos do referido imóvel n.ºs 51 / 51-A, da rua Daniel Rossi, 3,20m no lado que divide com parte do lote n.º 06, e 0,85m no lado que divide com propriedade de Oscar knoll.- O Escrevente autorizado, (José Roberto Milla Ferraz de Campos).-

*Figura 1: Averbação 01 da **Matrícula nº 99.528***

Também, cumpre salientar que a **Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel** apresenta outra informação, estando em desacordo com a **Matrícula nº 99.528**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 44

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Local do Imóvel:
R DANIEL ROSSI, 53
CEP 02019-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DANIEL ROSSI, 53
CEP 02019-010

Contribuinte(s):
CPF 576.046.498-15 CLAUDETTE FERREIRA ROCHA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	345	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	345		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1959		

A **Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel** apresenta área de terreno de 345 m², destacada em vermelho, ou seja, apresenta uma diferença de 42 m² em relação à **Matrícula nº 99.528**.

*Figura 2: Trecho da **Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel***

Pela mesma **Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel**, temos a área construída de 150 m², sendo esta a área utilizada na avaliação do imóvel.

Em virtude da discordância do Requerente, foi feita uma medição in loco para apurar a área do imóvel.

Foi verificado que os 150 m² cadastrados pela Prefeitura de São Paulo equivalem à Casa 1 e ao Pavimento superior da Casa 2.

O Pavimento inferior da Casa 2, destacado em vermelho, não foi computado na área total, possivelmente por ser uma área ocupada após a construção do imóvel.



Foto 1: Área não cadastrada

O Pavimento inferior da Casa 2 é composto pela Cozinha, Sala íntima e um Sanitário. Possivelmente, quando da construção do imóvel, em 1959, esta área era considerada um porão, tendo sido ocupada posteriormente e não regularizada até hoje.

Estes ambientes do Pavimento inferior da Casa 2 totalizam a área de 32,4 m², que serão acrescidos à área de 150 m² da Casa 1 e do Pavimento superior da Casa 2, totalizando a área de 182,4 m², para o recálculo da avaliação, ainda que esta área não seja regularizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 45

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3.2 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 2

> O Sr. perito **realizou a avaliação** do valor de mercado do referido imóvel **aplicando-se a metragem de 150 m2**, o que, por si só já caracteriza erro na avaliação, tendo em vista que tratamos aqui de **um imóvel de 387 m2**, de modo que **a área total do imóvel é bem maior que o dobro da área construída**, contando com **área não construída de 237m2** e **150m2 de área construída**, não podendo, assim, ser aplicado o método de avaliação utilizado, sem que seja aplicada a valoração resultante da devida correção da metragem, devendo ser considerada a área total do terreno para se alcançar o real valor de mercado do imóvel.
>
> Observo que, segundo a ABNT, na perícia de imóvel para venda judicial, a metragem utilizada é a área total construída, mas com ajustes por fatores de correção, especialmente **se houver benfeitorias** ou **se a área construída for pequena em comparação com o terreno,** hipótese em que a área total (terreno) deve ser considerada.

protocolado em 27/08/2025 às 22:56 , sob o núr
Documento.do, informe o processo 1000364-25

A **Manifestação do Requerido** criou uma regra nova para avaliações de imóveis.

A **Manifestação do Requerido** escreve a palavra ABNT, mas não cita qual norma estabeleceria tal regra, nem tampouco qual parágrafo estaria tal regra, muito menos reproduz tal parágrafo.

Quando não existem elementos comparativos, a norma permite que se utilize o *Método Evolutivo*, onde é feita uma avaliação do terreno e o cálculo do valor das benfeitorias, em separado.

A avaliação do terreno é feita pelo *Método Comparativo Direto*, com ofertas de terrenos na região.

As benfeitorias são as construções existentes no terreno, não manutenções realizadas.

O cálculo do valor das benfeitorias é feito considerando a área, padrão construtivo, idade e estado de conservação das benfeitorias.

Somando-se a avaliação do terreno com o cálculo do valor das benfeitorias, temos o valor total do imóvel.

O *Método Evolutivo* é uma metodologia menos precisa que o *Método Comparativo Direto* e que só deve ser utilizada quando não há elementos comparativos na região. O que não é o caso, portanto, não cabe a aplicação do *Método Evolutivo*.

Eventuais manutenções alteram o estado de conservação do imóvel, no entanto, não é o valor gasto com a manutenção que se soma à benfeitoria, mas sim, a melhoria produzida na benfeitoria.

O valor gasto na compra de materiais não significa um aumento no valor da benfeitoria, pois os materiais podem ser bem aplicados ou mal aplicados, causando diferentes efeitos nas edificações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 46



Foto 2: Sanitário do imóvel avaliado

Muitas vezes, despesas são realizadas, no entanto, ao invés de valorizar, promovem uma desvalorização do imóvel.

O exemplo ao lado, mostra dinheiro gasto na compra de fios para se realizar uma instalação completamente inadequada, que desvaloriza e põe o imóvel em risco.

3.3 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 3

> É notório que uma estrutura bem projetada e construída com acabamentos de alta qualidade tendem a qualificar o imóvel, podendo agregar valor significativo, enquanto problemas estruturais e acabamentos de baixa qualidade podem depreciá-lo, refletindo no valor de mercado do imóvel. Procedendo corretamente, não deve interferir na avaliação do imóvel, sua mobília, organização e decoração, a fim de não incorrer em julgamento subjetivo.
>
> X8JM.

A **Manifestação do Requerido** faz uma citação como se o **Laudo Pericial** tivesse considerado *"mobília, organização e decoração"*, o que é um completo equívoco.

O **Laudo Pericial** não considera estes itens na avaliação. Isto não faz nenhum sentido. Não há qualquer citação, valoração, depreciação, ou qualquer referência a estes itens em todo o **Laudo Pericial**, não havendo nenhum motivo para se entender que a *"mobília, organização e decoração"* tenham qualquer importância na avaliação.

Na vistoria do imóvel, foi observado somente o estado de conservação do imóvel, item este que será melhor abordado no próximo Esclarecimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 47

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3.4 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 4

> O Sr. Perito informa a necessidade de reparos simples a importantes, classificando como F, o estado de conservação do imóvel (sem fundamento), não constando, também, apontamentos sobre as benfeitorias realizadas, nas quais somente na troca do telhado e pintura foram investidos aproximadamente R$ 70.000,00 (Setenta mil reais), melhorias que não foram consideradas do laudo de avaliação, sendo certo que o imóvel não necessita de qualquer reparo importante ou necessário, cabendo apenas melhoramentos voluptuários, que se enquadram em qualquer imóvel mais novo, inclusive.

nero WSAN25703957958 2018.8.26.0001 e código g6

A **Manifestação do Requerido** considera a classificação do estado de conservação *F – Necessitando de reparos simples a importantes*, como sem fundamento e ainda afirma que *"o imóvel não necessita de qualquer reparo importante ou necessário, cabendo apenas melhoramentos voluptuários, que se enquadram em qualquer imóvel mais novo, inclusive"*.

O Estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**, do IBAPE-SP traz a seguinte definição de estado de conservação *F – Necessitando de reparos simples a importantes*:

> *"Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura"*

Para que fique clara a situação do imóvel, trago fotografias de alguns detalhes, a seguir:





Fotos 3 a 4: Estado de conservação da fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Fotos 5 a 8: Estado de conservação das paredes e muros



Fotos 9 a 10: Estado de conservação dos pisos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil






Fotos 11 a 14: Estado de conservação dos caixilhos e esquadrias




Fotos 15 a 16: Estado de conservação dos tetos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

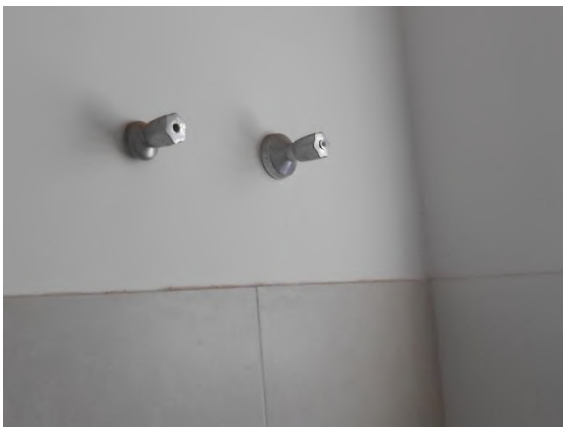
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil




Fotos 17 a 18: Estado de conservação dos revestimentos cerâmicos



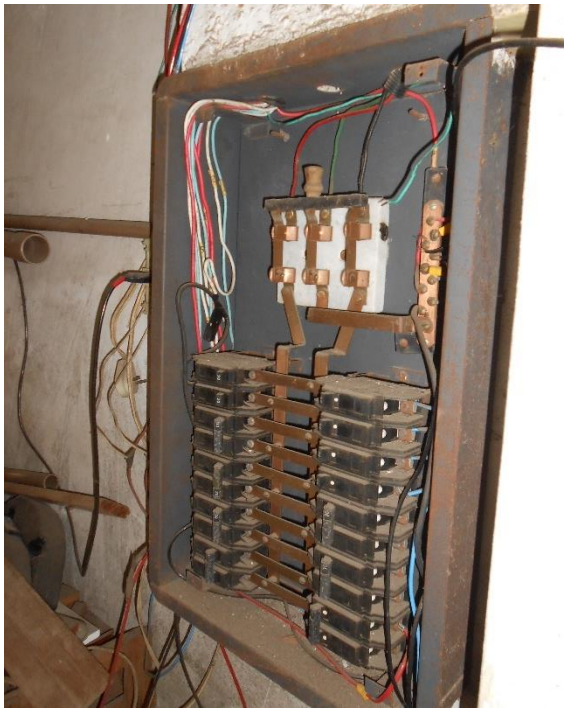
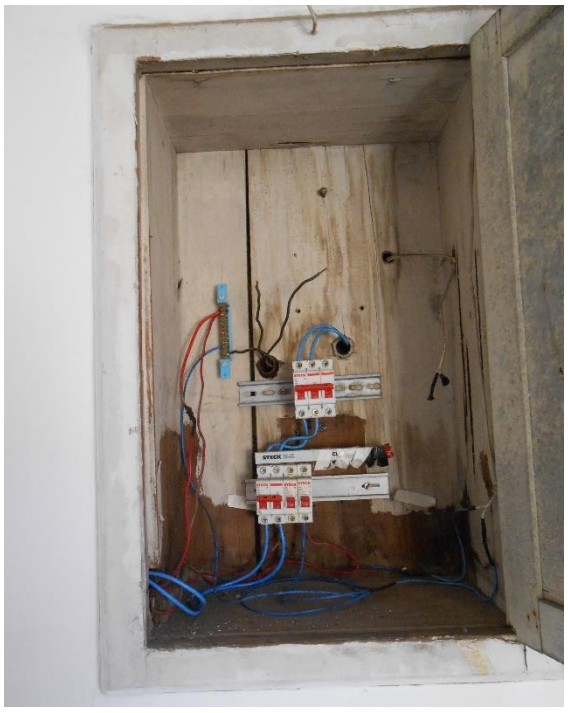

Fotos 19 a 20: Obsolescência dos revestimentos e instalações

Fotos 21 a 22: Obsolescência e estado de conservação das instalações hidráulicas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Fotos 23 a 26: Obsolescência e estado de conservação das instalações




Fotos 27 a 28: Precariedade das instalações elétricas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 52

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil



Fotos 29 a 32: Precariedade das instalações elétricas

As fotografias falam por si só. O estado de conservação do imóvel se classifica como *F – Necessitando de reparos simples a importantes*.

O imóvel necessita de muitos reparos importantes e necessários, não cabendo *"apenas melhoramentos voluptuários"*, como pretende a **Manifestação do Requerido**.

O tipo de manutenção necessária é típico de imóveis antigos e mal conservados.

A edificação poderia até mesmo ser enquadrada na classificação do estado de conservação *G – Necessitando de reparos importantes*, abaixo descrita.

> *"Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado"*

No entanto, entendemos que o imóvel avaliado deva ser mantido na classificação do estado de conservação *F – Necessitando de reparos simples a importantes*.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3.5 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 5

> Trazemos, ainda, duas qualidades primordiais integradas ao imóvel a serem verificadas na avaliação, de modo a qualificá-lo devido a **Localização e Infraestrutura pública que o atende**, conforme veremos:
>
> **A localização e a infraestrutura**, são fatores cruciais que afetam diretamente o valor de um imóvel (o perito o comparou com imóveis situados em bairros com valorização bastante inferior ao bairro onde se encontra o imóvel avaliado), devendo-se considerar, ainda, a proximidade de comodidades, como transporte público, escolas, áreas comerciais, parques e serviços públicos, todos disponíveis de forma fácil, de modo a, também, valorizar o imóvel, levando-se em conta, ainda, além da infraestrutura, a segurança presente na localização, vejamos:.

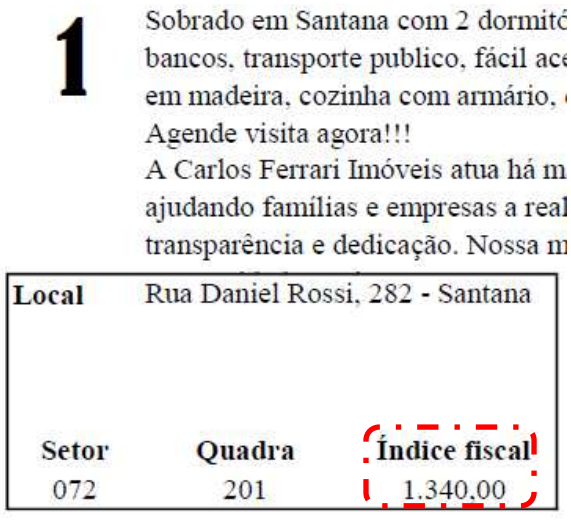
...lado em 27/08/2025 às 22:56 , sob o ...ento.do, informe o processo 1000364...

A localização e a infraestrutura pública são itens muito importantes e que efetivamente interferem com o valor de um imóvel, devendo ser considerados em qualquer avaliação.

Por este motivo é primordial que seja utilizado o Fator de Localização para que sejam valoradas as características e melhorias de cada região.

O Fator de Localização utiliza o Índice fiscal, que classifica cada face de cada quarteirão da cidade, valorando de acordo com a infraestrutura pública presente em cada quarteirão, cada microrregião, cada bairro, cada distrito, de acordo com as distâncias relativas a cada melhoria e também de acordo com o valor de comercialização dos imóveis de cada microrregião dentro do distrito.

A avaliação apresentada no **Laudo Pericial** considera o Índice fiscal do imóvel avaliado e de todos os elementos comparativos, assim como pode ser verificado ao lado, destacado em vermelho, extraído da tabela de elementos comparativos, no *Anexo III* do **Laudo Pericial**.


1

Sobrado em Santana com 2 dormitó
bancos, transporte publico, fácil ac
em madeira, cozinha com armário,
Agende visita agora!!!
A Carlos Ferrari Imóveis atua há m
ajudando famílias e empresas a real
transparência e dedicação. Nossa m

Local	Rua Daniel Rossi, 282 - Santana	
Setor	Quadra	Índice fiscal
072	201	1.340,00

Figura 3: Índice fiscal na tabela de elementos comparativos

Em relação à observação da **Manifestação do Requerido** quanto à localização do imóvel avaliado ser uma área valorizada dentro do bairro, trata-se de um comentário correto, completamente pertinente e que foi confirmado pela avaliação apresentada no **Laudo Pericial**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Da *Tabela de Homogeneização* apresentada no **Laudo Pericial**, extraímos um trecho para ilustrar a valorização referente à localização do imóvel avaliado.

Fator oferta			Fator Área			Fator localização				Fator obsolecência			
F_f	Variação R$/m²	V_u1 R$/m²	F_a	Variação R$/m²	V_u2 R$/m²	IF	F_l	Variação R$/m²	V_u3 R$/m²	F_{oc}	F_c	Variação R$/m²	V_u4 R$/m²
0,90	-532,79	4.795,08	0,95	-241,39	4.553,69	1.340,00	1,18	848,09	5.643,17	0,3956	0,62	-1.825,92	2.969,17
0,90	-557,38	5.016,39	0,95	-252,54	4.763,86	1.340,00	1,18	887,23	5.903,62	0,3956	0,62	-1.910,19	3.106,20
0,90	-500,00	4.500,00	1,00	0,00	4.500,00	1.316,00	1,20	892,48	5.392,48	0,2000	1,22	1.011,00	5.511,00
0,90	-739,13	6.652,17	0,94	-427,52	6.224,65	1.320,00	1,19	1.295,16	7.947,33	0,3589	0,68	-2.111,76	4.540,41
0,90	-413,53	3.721,80	0,97	-110,25	3.611,55	1.359,00	1,16	597,02	4.318,83	0,2000	1,22	836,16	4.557,97
0,90	-303,57	2.732,14	0,98	-46,72	2.685,42	1.046,00	1,51	1.386,97	4.119,11	0,3589	0,68	-867,33	1.864,81
0,90	-508,11	4.572,97	1,05	246,16	4.819,13	1.288,00	1,22	1.026,08	5.599,05	0,5092	0,48	-2.373,36	2.199,61
0,90	-736,20	6.625,77	1,02	139,12	6.764,88	1.694,00	0,93	-457,62	6.168,14	0,4075	0,60	-2.643,50	3.982,26
0,90	-265,73	2.391,61	0,99	-28,40	2.363,20	1.327,00	1,19	450,57	2.842,18	0,2449	1,00	0,00	2.391,61
0,90	-351,19	3.160,71	1,03	90,83	3.251,54	1.232,00	1,28	885,10	4.045,82	0,2000	1,22	710,11	3.870,82
0,90	-571,43	5.142,86	1,04	202,06	5.344,92	1.304,00	1,21	1.076,69	6.219,54	0,3693	0,66	-1.731,59	3.411,27
0,90	-396,67	3.570,00	1,00	0,00	3.570,00	887,00	1,78	2.777,11	6.347,11	0,4522	0,54	-1.636,33	1.933,67
0,90	-567,01	5.103,09	1,07	338,94	5.442,03	1.389,00	1,14	690,70	5.793,79	0,2000	1,22	1.146,49	6.249,58
0,90	-472,22	4.250,00	1,05	198,20	4.448,20	1.287,00	1,23	957,65	5.207,65	0,3209	0,76	-1.006,55	3.243,45
		4.445,33			4.453,08				5.396,27				3.559,42
		1.275,28			1.268,65				1.252,01				1.320,96
		0,29			0,28				0,23				0,37

Figura 4: Trecho da Tabela de Homogeneização

A Homogeneização considera todas as características de todos os imóveis em comparação com o imóvel avaliado, contabilizando por cada fator e depois no total.

Para cada fator há a totalização que significa o quanto este fator específico altera o valor do imóvel.

O valor médio considerando somente o Fator Oferta é de 4.445,33, indicado em azul, ou seja, este é o valor médio das ofertas sem considerar nenhuma característica valorizante ou desvalorizante de cada elemento comparativo.

O Fator Área apresenta o valor médio de 4.453,08, indicado em laranja, ligeiramente superior ao Fator Oferta, pela similaridade dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliado.

O Fator Localização apresenta o valor médio de 5.396,27, indicado em verde, muito superior ao Fator Oferta, sendo mais de 20% superior, justamente pelo maior valor de comercialização da localização do imóvel avaliado, quando em comparação com os elementos comparativos.

O Fator Obsolescência apresenta o valor médio de 3.559,42, indicado em vermelho, muito inferior ao Fator Oferta, sendo mais de 20% inferior, justamente pelo estado de conservação e idade do imóvel avaliado, quando em comparação com os elementos comparativos.

A Homogeneização faz justamente isto: Considera os fatores positivos e negativos de cada elemento comparativo em relação ao imóvel avaliado.

A localização do imóvel avaliado promove uma valorização em seu valor, no entanto, a idade e estado de conservação promovem uma desvalorização em seu valor, o que resultou no valor médio de 4.250,64 após o Saneamento, em outras palavras, a localização do imóvel avaliado resultou em um aumento no valor da avaliação, que foi contrabalanceado pela idade e estado de conservação do imóvel avaliado, que resultou em uma baixa no valor da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 55

3.6 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 6

> **Posicionamento na quadra**, notório que fatores como orientação solar, vista, ruídos e privacidade podem influenciar o valor de um imóvel, temos que o imóvel é bem posicionado em relação a esses aspectos, situado na melhor parte da via, de forma a se encontrar no plano, próxima a rua perpendicular que dá fácil acesso a qualquer destino que se queira tomar. A rua, ainda, é tranquila e silenciosa, mantém disponibilidade de vagas públicas para estacionamento, diariamente, com facilidade, além de ser bem privativa a seus moradores, sendo bastante valorizada em relação a grande quantidade de infraestrutura e segurança, com vantagens nesse sentido.

é cópia do original, assinado d
riginal, acesse o site https://es

A **Manifestação do Requerido** procura valorizar o que não existe.

O posicionamento na quadra é importante para imóveis comerciais, sendo mais valorizado esquinas do que o meio da quadra, no entanto, para imóveis residenciais, o posicionamento é indiferente.

3.7 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 7

> Podemos analisar do laudo ora impugnado que não foi baseado em amostra semelhante, principalmente no que se refere a localização e metragem, vejamos:
>
> Tem-se a respeito dos **imóveis que compõem a amostra relacionada, a metragem utilizada como paradigma pelo Sr. Perito, de aproximadamente 150 m2 de área, com diversos que tampouco alcançam esta medida,** conforme destacamos:

ESSA ROCHA FAUST, prot
ital/pg/abrirConferenciaDoc

A **Manifestação do Requerido** se equivoca ao afirmar que a amostra não seja semelhante.

A localização já foi esclarecida no item **2.5 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 5**.

Quanto à área do imóvel, todos os elementos comparativos são completamente compatíveis com o imóvel avaliado.

O **Laudo Pericial** promove o *Teste de semelhança dos atributos* em todos os elementos comparativos, ao lado, para justamente verificar a compatibilidade dos elementos comparativos com o imóvel avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Elemento	Logradouro	Índice fiscal	Coeficiente localização	Atributo semelhante	Área	Coeficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	**Rua Daniel Rossi, 53**	**1.577,00**			**150,00**		
1	Rua Daniel Rossi, 282 - Santana	1.340,00	0,8497	SIM	122,00	0,8133	SIM
2	Rua Daniel Rossi, 292 - Santana	1.340,00	0,8497	SIM	122,00	0,8133	SIM
3	Rua Jovita, 148 - Santana	1.316,00	0,8345	SIM	150,00	1,0000	SIM
4	Rua Dona Luiza Tolle, 321 - Santana	1.320,00	0,8370	SIM	115,00	0,7667	SIM
5	Rua Pereira de Freitas, 130 - Santana	1.359,00	0,8618	SIM	133,00	0,8867	SIM
6	Rua Urupiara, 391 - Santana	1.046,00	0,6633	SIM	140,00	0,9333	SIM
7	Rua Engenheiro Mac Lean, 86 - Santana	1.288,00	0,8167	SIM	185,00	1,2333	SIM
8	Rua Joaquim Pereira de Sousa, 64 -	1.694,00	1,0742	SIM	163,00	1,0867	SIM
9	Rua Felipe Gadelha, 113 - Santana	1.327,00	0,8415	SIM	143,00	0,9533	SIM
10	Rua Sylvio Delduque, 131 - Santana	1.232,00	0,7812	SIM	168,00	1,1200	SIM
11	Rua Custódio de Mendonça, 100 -	1.304,00	0,8269	SIM	175,00	1,1667	SIM
12	Rua Ilha Grande, 333 - Santana	887,00	0,5625	SIM	150,00	1,0000	SIM
13	Rua Durval Clemente, 24 - Santana	1.389,00	0,8808	SIM	194,00	1,2933	SIM
14	Rua Mário Araújo, 170 - Santana	1.287,00	0,8161	SIM	180,00	1,2000	SIM

Figura 5: Teste de semelhança dos atributos

Os elementos comparativos não precisam ter exatamente a mesma área que o imóvel avaliado. Isto é completamente sem sentido.

Os elementos comparativos devem se encontrar dentro do intervalo entre a metade e o dobro do imóvel avaliado. Isto que é a compatibilidade entre a área dos imóveis.

Também, deve ser salientado, que a consideração que se faz para todos os imóveis é do seu valor unitário, ou seja, o valor total dividido pela área.

Justamente por considerar diferenças valorizantes e desvalorizantes em relação à área de cada imóvel, é aplicado o Fator Área, com o critério Abunahman, explicado no **Laudo Pericial**.

3.8 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 8

Para os demais imóveis, também utilizados como paradigma, apesar de não representativos, pois nem ao menos estão englobados no bairro de Santana, situados em localidades que tem o valor do m2 consideravelmente menos valioso, assim como seu real valor de mercado na efetivação de vendas de imóveis, de conhecimento público regional, certamente! E também não possuem nem 150m2, trazemos que estes seriam valorizados se aplicado o valor do metro quadrado avaliado pelo perito (Se formos considerar a proximidade, podemos dizer que o Morumbi fica bem próximo de Paraisópolis).

ROCHA FAUST, protocole
g/abrirConferenciaDocumer

Mais uma vez, o Fator Localização corrige diferenças entre as microrregiões dentro de um bairro ou distrito, considerando a infraestrutura pública e o valor de comercialização.

Cumpre salientar que o Fator Localização promoveu o maior valor unitário para o imóvel avaliado, justamente pela sua localização ser mais valorizada.

Também, cumpre salientar que todos os elementos comparativos se encontram dentro do mesmo distrito, Santana, sendo todos os imóveis do mesmo padrão construtivo.

Esdrúxula a comparação da **Manifestação do Requerido**, pois menciona bairros com edificações de padrões construtivos completamente diferentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

3.9 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 9

> **Consta da perícia**, na tabela de saneamento dos elementos para homogeneização, que **foram suprimidos** como paradigmas **os imóveis 3, 9 e 13**, conforme se verifica à fls.437, com citação e tabela, também, apresentada abaixo: *"Os elementos 3, 9 e 13 se mostraram discrepantes na amostra, desta forma sendo suprimidos"*. Assim, dos treze imóveis apontados como base para chegar ao valor de mercado do imóvel em avaliação, **restaram dez**, até então.
>
> Entretanto, como demonstrado, **não deveriam servir como paradigma, também, os imóveis 5, 6, 10 e 12** – estamos falando de quatro imóveis dos quais metade não possui **nem 150 m2 de área, além do fator localização fora do bairro Santana, situados nos bairros Carandiru, Imirim e Água Fria**, de modo que os imóveis não servem como paradigma, de acordo a ABNT NBR 14653-2:2011 [2]. E, se suprimidos estes também fossem, sobrariam, apenas seis imóveis como base para chegar ao valor de mercado do imóvel em avaliação!

ado em 27/08/2025 às 22:56 , sob o número WS
nto.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.2

A colocação da **Manifestação do Requerido** é totalmente sem sentido.

Não há nenhum motivo para se suprimir os elementos comparativos 5, 6, 10 e 12.

A **Manifestação do Requerido** também pretende suprimir os elementos comparativos que não tenham sido ofertados em imobiliárias que não sejam do bairro, o que também não faz o menor sentido.

A avaliação foi feita com critérios estabelecidos em norma, não por regramentos criados pela parte.

3.10 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 10

> Se analisarmos os documentos constantes dos autos deste processo temos que o valor indicado para valor venal do imóvel avaliado, pela própria Prefeitura de São Paulo em **2018** já era de R$ 1.000.010,34 e no mesmo ano houve proposta de compra 1.200.000,00; já em 2024, o valor venal pela Prefeitura subiu para R$ 1.152.705,00 e neste ano, 2025, foi para R$ 1.205.460,00, conforme verificamos em Doc. 18 e fls. 189, 192/195, 344.
>
> ...
>
> Verifico que o valor venal do imóvel é um valor de referência para fins fiscais, calculado pelo governo para aplicação de impostos como IPTU e ITBI, enquanto o valor de mercado reflete o preço real que um imóvel alcançaria em uma transação real, levando em consideração a oferta, demanda e condições do mercado, geralmente maior que o valor venal.

or VANESSA ROCH
pastadigital/pg/abrirC
OCHA FAUST, pr
abrirConferenciaDo

A **Manifestação do Requerido** questiona e também dá a resposta.

O Valor venal é um valor de referência para se estabelecer valores de impostos e taxações, não tendo relação direta com o valor de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.



Figura 6: Zoneamento da região

A **Lei de Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de São Paulo** classifica a localização do imóvel avaliado como ZC (Zona Centralidade), definida como:

"Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:"

O zoneamento da região promove o adensamento e a verticalização, além de incentivo ao uso comercial

O maior valor venal visa estimular a incorporação, fazendo com que o valor de IPTU se torne elevado, o que é um estímulo para que os imóveis residenciais sejam vendidos para incorporadoras, com o fim de verticalização.

Isto faz com que o valor para incorporação seja alto, no entanto, o mercado de venda de imóveis residenciais não acompanha estes valores.

3.11 ESCLARECIMENTO COMENTÁRIO 11

Vale ressaltar, também, que **no ano de 2017**, **a requerente recusou proposta de compra** às fls. 193 por construtora que ofereceu como forma de pagamento 4 (quatro) apartamentos em prédio a ser construído no terreno deste imóvel, no valor aproximado de 400.000,00 (Quatrocentos mil reais) cada um, totalizando **R$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais)**, conforme se afere das fls. 39 e 194/195, alegando que a parte dela (1/4) vale R$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais), tendo recusado, ainda, sua parte em dinheiro, R$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), caso em que os outros coproprietários ficariam com 3 (três) apartamentos, um para cada.

ado digitalmente por VANESSA
s://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/p

Complementando o esclarecimento anterior, a **Manifestação do Requerido** mostra efetivamente como funciona o mercado de incorporações.

As incorporadoras fazem ofertas com valores elevados, no entanto, as ofertas não são em dinheiro, tratam-se de imóveis que ainda serão construídos e com a promessa de um valor final, ou seja, troca-se o imóvel por uma promessa de valor futuro. Não há nenhum repasse de dinheiro.

Diferente do valor de mercado para venda, onde o valor estabelecido significa uma negociação em dinheiro, com pagamento automático ao fechamento do negócio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 59

No caso em tela, a incorporadora ofereceu R$ 1.600.000,00, no entanto, na forma de quatro promessas de apartamentos a serem construídos, com a promessa de valerem R$ 400.000,00 cada, ao final da obra, não havendo nenhuma garantia de que estas promessas sejam cumpridas.

A oferta inicial foi recusada, sendo contraofertado o valor de R$ 350.000,00 em dinheiro por um apartamento, o que foi recusado pela incorporadora, sendo feita nova oferta de R$ 250.000,00, mais três promessas de apartamento com a promessa de valerem R$ 400.000,00 cada, ou seja, três promessas vazias e um valor bem inferior.

Se fosse proposto à incorporadora fazer negócio somente em dinheiro, sem permutas de apartamentos, o valor bem inferior seria ainda mais baixo, sendo oferecido menos de R$ 250.000,00 para cada herdeiro.

Assim funciona o mercado de incorporação. O dono do imóvel acaba sendo obrigado a "entrar de sócio" no negócio, o qual não terá nenhuma ingerência, figurando apenas como permutante, sendo que é um negócio de risco, havendo chance de dar certo ou dar errado.

Sendo um negócio de sucesso, os herdeiros do terreno seriam proprietários de quatro apartamentos de R$ 400.000,00 cada, no entanto, após alguns anos.

Não havendo sucesso, poderia não haver nenhum apartamento, o que implica no valor de R$ 0,00. Com sorte, poderiam se tornar proprietários de quatro apartamentos de valor inferior aos R$ 400.000,00 prometidos.

Portanto, trata-se de um negócio de risco, sem liquidez nenhuma.

O outrora proprietário de um terreno passa a ser dono de uma promessa sem nenhuma liquidez, com valor menor do que um imóvel na planta, mas que após longos anos, pode vir a se transformar em apartamentos de valor maior do que o do terreno, o que significaria um ganho de capital.

Os valores ofertados pelas incorporadoras têm que ser maiores do que os valores de mercado, pois nos valores ofertados está embutido o risco do negócio, a falta de liquidez e o fato de não poder se utilizar do imóvel por longos anos, até que os apartamentos sejam entregues, o que significa uma perda de receita.

Negociação com incorporadoras não se trata da venda de um imóvel, mas sim de uma proposta de negócio. De risco.

Por isto que os valores de incorporação não podem ser comparados com valores de mercado. Tirando-se este fatores, as incorporadoras não pagariam mais do que os valores de mercado.

A presente perícia tem por objetivo estabelecer o valor de mercado do imóvel, não de estabelecer valores de negócios de risco, com promessa de ganhos futuros.

O **Laudo Pericial** calculou o valor de um imóvel residencial para venda, não de uma promessa de negócio em cima do potencial construtivo de um terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 60

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Em função da consideração da área do Pavimento inferior da Casa 2, faremos o recálculo do valor do imóvel, com a área de 182,4 m².

Não há necessidade de se reproduzir todas as explicações e definições apresentadas no **Laudo Pericial**, sendo este recálculo restrito à apresentação das tabelas e comentários pertinentes ao novo cálculo.

4.1 TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS

Em função da mudança de área, é imprescindível que seja aplicado novo teste de semelhança dos atributos para identificar os elementos que não possuam coerência com o imóvel avaliando e demais elementos da pesquisa, restringindo-se a pesquisa dentro do intervalo entre a metade e o dobro do imóvel avaliando, conforme especifica a norma técnica, sendo aplicável aos fatores localização e área.

Elemento	Logradouro	Índice fiscal	Coeficiente localização	Atributo semelhante	Área	Coeficiente área	Atributo semelhante
Imóvel avaliando	**Rua Daniel Rossi, 53**	**1.577,00**			**182,40**		
1	Rua Daniel Rossi, 282 - Santana	1.340,00	0,8497	SIM	122,00	0,6689	SIM
2	Rua Daniel Rossi, 292 - Santana	1.340,00	0,8497	SIM	122,00	0,6689	SIM
3	Rua Jovita, 148 - Santana	1.316,00	0,8345	SIM	150,00	0,8224	SIM
4	Rua Dona Luiza Tolle, 321 - Santana	1.320,00	0,8370	SIM	115,00	0,6305	SIM
5	Rua Pereira de Freitas, 130 - Santana	1.359,00	0,8618	SIM	133,00	0,7292	SIM
6	Rua Urupiara, 391 - Santana	1.046,00	0,6633	SIM	140,00	0,7675	SIM
7	Rua Engenheiro Mac Lean, 86 - Santana	1.288,00	0,8167	SIM	185,00	1,0143	SIM
8	Rua Joaquim Pereira de Sousa, 64 -	1.694,00	1,0742	SIM	163,00	0,8936	SIM
9	Rua Felipe Gadelha, 113 - Santana	1.327,00	0,8415	SIM	143,00	0,7840	SIM
10	Rua Sylvio Delduque, 131 - Santana	1.232,00	0,7812	SIM	168,00	0,9211	SIM
11	Rua Custódio de Mendonça, 100 -	1.304,00	0,8269	SIM	175,00	0,9594	SIM
12	Rua Ilha Grande, 333 - Santana	887,00	0,5625	SIM	150,00	0,8224	SIM
13	Rua Durval Clemente, 24 - Santana	1.389,00	0,8808	SIM	194,00	1,0636	SIM
14	Rua Mário Araújo, 170 - Santana	1.287,00	0,8161	SIM	180,00	0,9868	SIM

Tabela 1: Teste de Semelhança de Atributos

Conclusão: Os Elementos da amostra possuem os atributos semelhantes aos do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 61

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

4.2 HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Área privativa	Valor unitário		Fator oferta			Fator Área			Fator localização				Fator obsolecência				Unitário final homogeneizado
		Valor anunciado	Valor unitário	F_r	Variação R$/m²	V_u1 R$/m²	F_a	Variação R$/m²	V_u2 R$/m²	IF	F_l	Variação R$/m²	V_u3 R$/m²	F_{oc}	F_c	Variação R$/m²	V_u4 R$/m²	V_u R$/m²
1	122,00	650.000,00	5.327,87	0,90	-532,79	4.795,08	0,95	-235,10	4.559,98	1.340,00	1,18	848,09	5.643,17	0,3956	0,62	-1.825,92	2.969,17	3.582,15
2	122,00	680.000,00	5.573,77	0,90	-557,38	5.016,39	0,95	-245,95	4.770,44	1.340,00	1,18	887,23	5.903,62	0,3956	0,62	-1.910,19	3.106,20	3.747,48
3	150,00	750.000,00	5.000,00	0,90	-500,00	4.500,00	0,95	-214,72	4.285,28	1.316,00	1,20	892,48	5.392,48	0,2000	1,22	1.011,00	5.511,00	6.188,75
4	115,00	850.000,00	7.391,30	0,90	-739,13	6.652,17	0,94	-372,71	6.279,47	1.320,00	1,19	1.295,16	7.947,33	0,3589	0,68	-2.111,76	4.540,41	5.462,86
5	133,00	550.000,00	4.135,34	0,90	-413,53	3.721,80	0,92	-282,58	3.439,22	1.359,00	1,16	597,02	4.318,83	0,2000	1,22	836,16	4.557,97	4.872,41
6	140,00	425.000,00	3.035,71	0,90	-303,57	2.732,14	0,94	-174,86	2.557,29	1.046,00	1,51	1.386,97	4.119,11	0,3589	0,68	-867,33	1.864,81	3.076,92
7	185,00	940.000,00	5.081,08	0,90	-508,11	4.572,97	1,00	16,21	4.589,18	1.288,00	1,22	1.026,08	5.599,05	0,5092	0,48	-2.373,36	2.199,61	3.241,90
8	163,00	1.200.000,00	7.361,96	0,90	-736,20	6.625,77	0,97	-183,68	6.442,09	1.694,00	0,93	-457,62	6.168,14	0,4075	0,60	-2.643,50	3.982,26	3.340,96
9	143,00	380.000,00	2.657,34	0,90	-265,73	2.391,61	0,94	-141,17	2.250,44	1.327,00	1,19	450,57	2.842,18	0,2449	1,00	0,00	2.391,61	2.701,01
10	168,00	590.000,00	3.511,90	0,90	-351,19	3.160,71	0,98	-64,32	3.096,39	1.232,00	1,28	885,10	4.045,82	0,2000	1,22	710,11	3.870,82	4.691,60
11	175,00	1.000.000,00	5.714,29	0,90	-571,43	5.142,86	0,99	-52,97	5.089,88	1.304,00	1,21	1.076,69	6.219,54	0,3693	0,66	-1.731,59	3.411,27	4.434,98
12	150,00	595.000,00	3.966,67	0,90	-396,67	3.570,00	0,95	-170,35	3.399,65	887,00	1,78	2.777,11	6.347,11	0,4522	0,54	-1.636,33	1.933,67	4.540,43
13	194,00	1.100.000,00	5.670,10	0,90	-567,01	5.103,09	1,02	79,27	5.182,36	1.389,00	1,14	690,70	5.793,79	0,2000	1,22	1.146,49	6.249,58	7.019,55
14	180,00	850.000,00	4.722,22	0,90	-472,22	4.250,00	1,00	-14,05	4.235,95	1.287,00	1,23	957,65	5.207,65	0,3209	0,76	-1.006,55	3.243,45	4.187,05

Média	4.445,33	4.298,40	5.396,27	3.559,42	4.363,43
Desvio padrão	1.275,28	1.256,49	1.252,01	1.320,96	1.232,31
Coef. Variação	0,29	0,29	0,23	0,37	0,28

Imóvel avaliando

Setor	Quadra	Endereço	Área privativa	I.F.	Idade	Estado de conservação
072	132	Rua Daniel Rossi, 53	182,40	1.577,00	66	F 0,2449

Limite inferior -30%	3.054,40
Limite superior +30%	5.672,46
Média homogeneizada	4.363,43

Tabela 2: Homogeneização dos fatores antes do saneamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 62

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Nota-se que com o acréscimo dos 32,4 m² à área total do imóvel, obviamente há uma alteração no Fator Área, passando-se dos 4.453,08 antes calculados, ao lado, para 4.298,40.

Consequentemente há uma alteração no Valor médio homogeneizado, passando passando-se dos 4.518,11 antes calculados, para 4.363,43.

Esta mudança de valores irá interferir no Saneamento.

Fator Área		
F_a	Variação R$/m²	V_u2 R$/m²
0,95	-241,39	4.553,69
0,95	-252,54	4.763,86
1,00	0,00	4.500,00
0,94	-427,52	6.224,65
0,97	-110,25	3.611,55
0,98	-46,72	2.685,42
1,05	246,16	4.819,13
1,02	139,12	6.764,88
0,99	-28,40	2.363,20
1,03	90,83	3.251,54
1,04	202,06	5.344,92
1,00	0,00	3.570,00
1,07	338,94	5.442,03
1,05	198,20	4.448,20
3		4.453,08
3		1.268,65
9		0,28

Figura 7: Trecho extraído da Tabela de Homogeneização anterior

4.3 SANEAMENTO

Em função da mudança de área, consequentemente mudança do Fator Área e por resultado, mudança do Valor médio homogeneizado, o Saneamento deve suprimir os elementos cujo valor discrepe da média homogeneizada, sendo os elementos discrepantes suprimidos um a um, até que seja alcançado um valor homogeneizado, sem que nenhum dos elementos comparativos seja discrepante.

Saneamento	1ª verificação		2ª verificação		3ª verificação		4ª verificação	
	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média
1	3.582,15	-17,91%	3.582,15	-13,87%	3.582,15	-10,22%	3.582,15	-7,10%
2	3.747,48	-14,12%	3.747,48	-9,90%	3.747,48	-6,08%	3.747,48	-2,82%
3	6.188,75	41,83%	6.188,75	48,80%				
4	5.462,86	25,20%	5.462,86	31,35%	5.462,86	36,91%		
5	4.872,41	11,66%	4.872,41	17,15%	4.872,41	22,12%	4.872,41	26,36%
6	3.076,92	-29,48%	3.076,92	-26,02%	3.076,92	-22,88%	3.076,92	-20,21%
7	3.241,90	-25,70%	3.241,90	-22,05%	3.241,90	-18,75%	3.241,90	-15,93%
8	3.340,96	-23,43%	3.340,96	-19,67%	3.340,96	-16,27%	3.340,96	-13,36%
9	2.701,01	-38,10%	2.701,01	-35,06%	2.701,01	-32,31%	2.701,01	-29,95%
10	4.691,60	7,52%	4.691,60	12,80%	4.691,60	17,58%	4.691,60	21,67%
11	4.434,98	1,64%	4.434,98	6,63%	4.434,98	11,15%	4.434,98	15,01%
12	4.540,43	4,06%	4.540,43	9,17%	4.540,43	13,80%	4.540,43	17,75%
13	7.019,55	60,87%						
14	4.187,05	-4,04%	4.187,05	0,67%	4.187,05	4,94%	4.187,05	8,58%

Média	4.363,43	4.159,12	3.989,98	3.856,08
Desvio padrão	1.232,31	1.005,98	835,64	729,02
Coef. Variação	28,24%	24,19%	20,94%	18,91%
Limite superior	5.672,46	5.406,85	5.186,97	5.012,91
Limite inferior	3.054,40	2.911,38	2.792,99	2.699,26
Elemento discrepante	**Elemento 13**	**Elemento 3**	**Elemento 4**	**não há**

Tabela 3: Saneamento dos elementos

Os elementos 3, 4 e 13 se mostraram discrepantes na amostra, desta forma sendo suprimidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Processo 4034068-94.2026.8.26.0001/SP, Evento 1, LAUDO9, Página 63

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

Na avaliação anterior, o Saneamento realizado com 150 m² de área resultou na supressão do Elemento 9, por apresentar um afastamento de 31,88% da média na 3ª verificação. Com isto se chegou ao resultado de R$ 4.250,64/m².

Aumentando-se a área para 182,4 m², na 3ª verificação, o Elemento 4 apresentou valor de 36,91% de afastamento da média, tornando-se este elemento discrepante e devendo ser suprimido, ao invés do Elemento 9, com 32,31% de afastamento da média.

Com isto, na 4ª verificação, temos o resultado de R$ 3.856,08/m², que multiplicados pelos 182,4 m², totalizam o valor de R$ 703.349,35 e sendo arredondado para o valor de R$ 705.000,00.

3ª verificação		4ª verificação	
unitário homogeneizado	afastamento da média	unitário homogeneizado	afastamento da média
3.575,86	-13,44%	3.575,86	-15,87%
3.740,90	-9,44%	3.740,90	-11,99%
5.408,05	30,92%	5.408,05	27,23%
5.044,74	22,12%	5.044,74	18,68%
3.205,06	-22,41%	3.205,06	-24,60%
3.471,85	-15,95%	3.471,85	-18,32%
3.663,76	-11,31%	3.663,76	-13,81%
2.813,77	-31,88%		
4.846,75	17,33%	4.846,75	14,02%
4.690,02	13,54%	4.690,02	10,34%
4.710,78	14,04%	4.710,78	10,83%
4.399,30	6,50%	4.399,30	3,50%

4.130,90	4.250,64
820,44	742,41
19,86%	17,47%
5.370,17	5.525,83
2.891,63	2.975,45
Elemento 9	**não há**

Figura 8: Trecho extraído da Tabela de Saneamento anterior

É possível que haja o questionamento sobre poder se utilizar o resultado do Valor médio homogeneizado anterior com a área atual, o que resultaria em um valor final maior, no entanto, isto seria errado, em desacordo com as normas pertinentes, pois estaria sendo considerado um elemento comparativo discrepante (Elemento 4), em detrimento de um elemento comparativo compatível (Elemento 9), portanto foi feito todo o recálculo baseado na norma, a fim de se evitar esta anomalia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.

Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil

5. CONCLUSÃO

Em face do exposto no presente Esclarecimentos à manifestação, o objeto ofertado nos termos dos autos do processo **nº 1000364-25.2018.8.26.0001**, requerido por **MARLI FERNANDA FERREIRA ROCHA** contra **Espólio de HERENILDES SANTANA CARMO, na pessoa do inventariante VICENTE ROCHA DOS SANTOS**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA**, apresentamos a seguinte conclusão:

Todos os questionamentos do Réu foram esclarecidos no presente documento. Não há necessidade de ser feita nova vistoria, tendo sido reestabelecido novo valor de mercado do imóvel localizado na Rua Daniel Rossi, nº 53, Bairro Santana, Distrito Santana, nesta Capital, que corresponde a:

Valor do imóvel	**R$ 705.000,00**
SETECENTOS E CINCO MIL REAIS	
Válido para	**JULHO DE 2025**

6. ENCERRAMENTO

Ficando à disposição de V. Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o Signatário encerra o presente documento, composto por 23 (vinte e três) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 24 de novembro de 2025

<<<<assinatura eletrônica>>>>
Afonso Hideo Raffaelli
Engenheiro Civil
CREA/SP 5060787749
afonso.raffaelli@hotmail.com
(11) 99139-6215

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HIDEO RAFFAELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/11/2025 às 12:26 , sob o número WSAN25705301758
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000364-25.2018.8.26.0001 e código QBNaSv9G.