

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – JOÃO MENDES – SÃO PAULO/SP

Ref.: PROCESSO Nº 1011295-52.2016.8.26.0100

CONTROLE: 2016/000203

AÇÃO: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

REQUERENTE: IGREJA PRESBITERIANA INDEPENDENTE DE ÁGUA RASA

REQUERIDO: ADONAI PINTO DE ALMEIDA

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL, requerida por IGREJA PRESBITERIANA INDEPENDENTE DE ÁGUA RASA, em face de ADONAI PINTO DE ALMEIDA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas do Imóvel**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 3.4. Melhoramentos Públicos**
 - 3.5. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 5.1. Valor do Terreno**
 - 5.2. Valor das Benfeitorias**
 - 5.3. Valor Total do Imóvel**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel avaliando: **um prédio e seu respectivo terreno situados à Rua Tapati, nº 96, Água Rasa, no 33º Subdistrito do Alto da Mooca, São Paulo/SP**; considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 285.000,00, para março de 2021.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 536, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora (Certidão de Penhora às fls. 512) na presente ação, a saber:

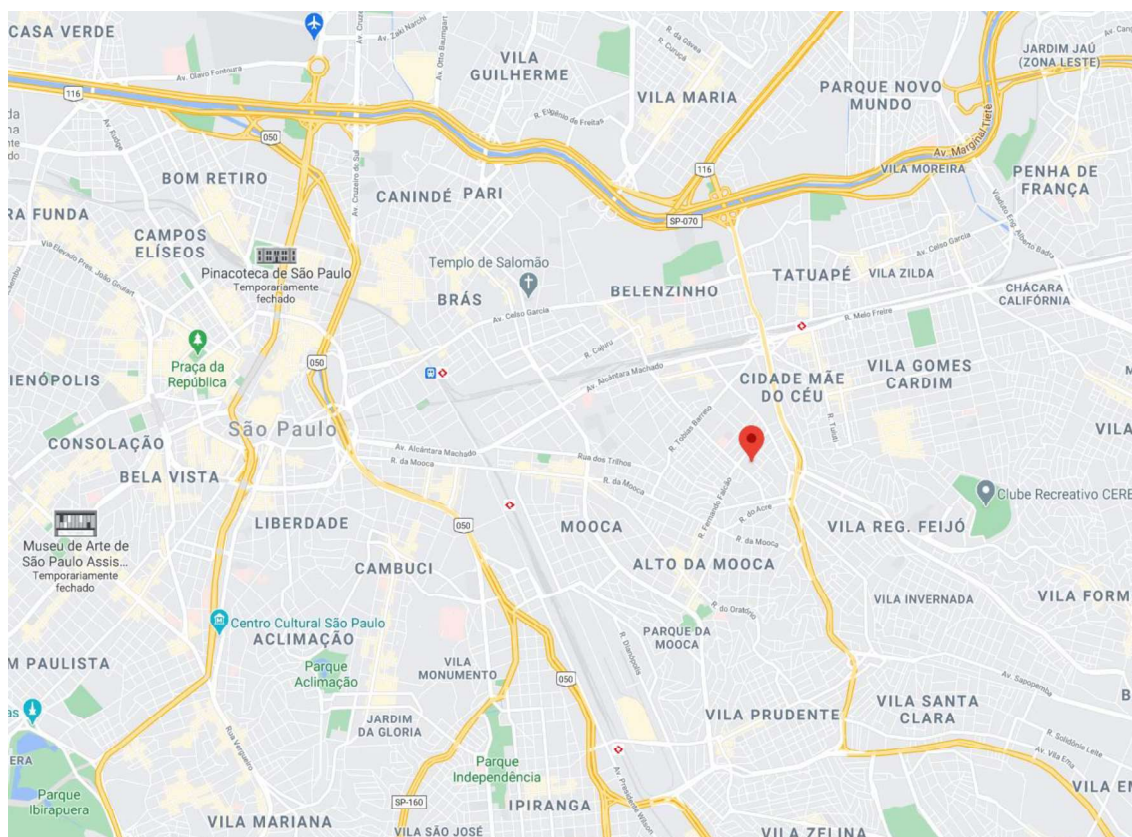
Casa e respectivo terreno situados à Rua Tapati, nº 96, Água Rasa, no 33º Subdistrito do Alto da Mooca, São Paulo/SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Rua Tapati, nº 96
Número da matrícula:	nº 56.063 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
Número do contribuinte:	031.103.0082-6
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Itamaracá, Rua Áreas, Rua Siqueira Bueno, Vila Ferreira, Travessa Paquequer e Rua Barão de Penedo
Bairro:	Água Rasa, no 33º Subdistrito do Alto da Mooca
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 031.

Quadra: 103.

Índice Fiscal: R\$ 1.558,00, para o exercício fiscal de 2021.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei Complementar nº 16.402/16, de 22 de outubro de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:		X
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

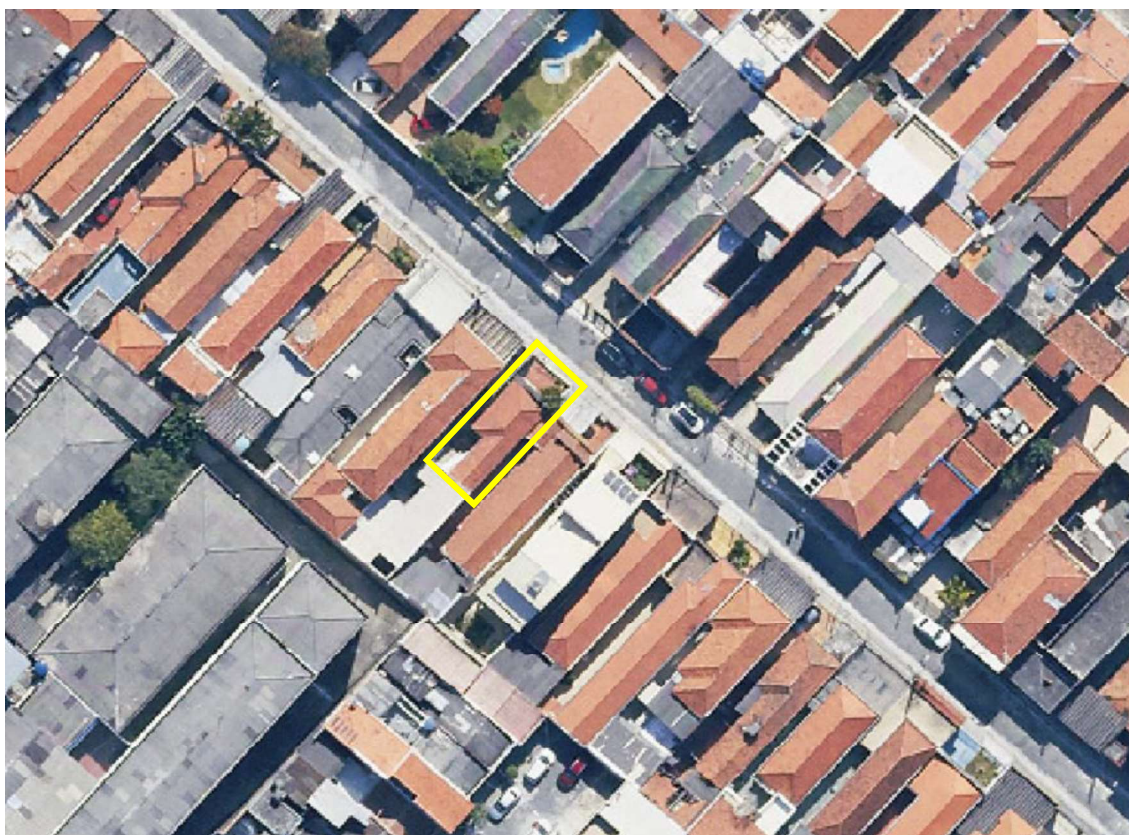
3.5. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na zona leste da cidade de São Paulo, distando cerca de 6,2 km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso residencial, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas de padrão médio, além de construções de uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Álvaro Ramos, Av. Salim Farah Maluf, a Av. Vereador Abel Ferreira, Rua Bresser, o Cemitério Quarta Parada, o Shopping Garden Tatuapé e o Hospital Infantil Cândido Fontoura.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR	X	
	IRREGULAR		
FRENTES	UMA FRENTE	X	
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO	X	
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL	X	
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	



O terreno do imóvel avaliando apresenta frente de 5,50m para a Rua Tapati, encerrando a área total de 93,28m². Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de portão metálico na frente para a Rua Tapati, por onde se dá o acesso ao imóvel.

4.2. Benfeitorias

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção residencial unifamiliar térrea, construída há cerca de 50 anos. O acesso para pedestres ocorre através de portão metálico posicionado junto ao limite com o passeio público da Rua Tapati.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	TÉRREA	
GARAGEM	NÃO POSSUI	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE CERÂMICA	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	50 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA / SIMPLES	

A edificação está implantada junto a uma das laterais e fundos do terreno, de forma que mantém recuos das demais divisas do lote.

A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e cobertura por telhado de telhas cerâmicas, as portas e janelas são de ferro com vidro.

As paredes externas apresentam revestimento por pintura, sobre massa, e peças cerâmicas, e os pisos, revestimento cerâmico.

De acordo com a vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;

- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e janela de ferro com vidro.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos ou pintadas, sobre massa;
- teto com forro do *PVC*;
- porta de madeira e janela de ferro com vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas.

BANHEIRO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira.

DORMITÓRIO

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 56.063** do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, e com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2021 (em anexo), o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno = 93,28m²;

Área construída = 74,00m².

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: casa
- Padrão construtivo: simples, coeficiente médio, $P_c = 1,497 R_3N$
- Idade aparente: 50 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g) – depreciação de 52,6% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: $Foc = 0,347$.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (Método Comparativo Direto) e, a outra, representada pelo valor das construções (Método da Quantificação de Custo).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em 2017, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

O valor do terreno, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para **março de 2021**, o valor unitário de:

R\$ 2.279,13/m², (vide Anexo II).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios do Anexo II):

$V_t = q \times S / (1 + Fa - 1)$; onde:

V_t = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

Fa = fator área => $Fa = (93,28/125,00)^{0,2} = 0,94$.

Obtém-se:

$V_t = R\$ 2.279,13/m^2 \times 93,28m^2 / (1 + 0,94 - 1)$

V_t = R\$ 225.414,21

5.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliadas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão especificados no trabalho.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondentes ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio para as edificações do imóvel avaliando.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R₈N é de R\$ 1.575,15/m², para o mês de fevereiro/2021.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se as idades aparentes e os estados de conservação das benfeitorias do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

Vc = CUB x Fp x Foc x Sc, onde:

Vc = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

Fp = índice relativo ao padrão construtivo;

Foc = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

Sc = área construída.

Obtém-se:

$$Vc = R\$ 1.575,15/m^2 \times 1,497 \times 0,347 \times 74,00m^2$$

$$Vc = R\$ 60.548,71$$

5.3. Valor Total do Imóvel

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 225.414,21 + R\$ 60.548,71$$

$$V = R\$ 285.962,92$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total para venda do imóvel:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 285.000,00

(DUZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

MARÇO/2021

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge as seguintes especificações:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento

por fatores – avaliação do valor de terreno

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,96 a 2,00	0,40 a 2,96 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Grau de Fundamentação no caso da aplicação do método evolutivo – avaliação do valor total do Imóvel

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato de Ajuste

equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 5 pontos (item 1 – 2 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 1 pt) – e em atendimento à Tabela 8, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤96%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 18 (dezoito) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários; e Anexo III, com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU.

São Paulo, 22 de março de 2021.

**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 3745, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais da fachada do Imóvel avaliando, situado à Rua Tapati, nº 96, Água Rasa, no 33º Subdistrito – Alto da Mooca, São Paulo – SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 11. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação.

**Foto 03**



Foto 04



Foto 05



Foto 06

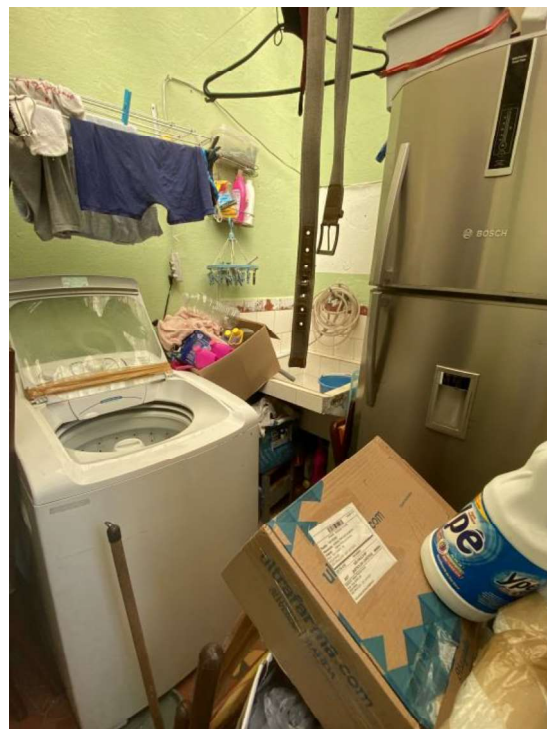


Foto 07

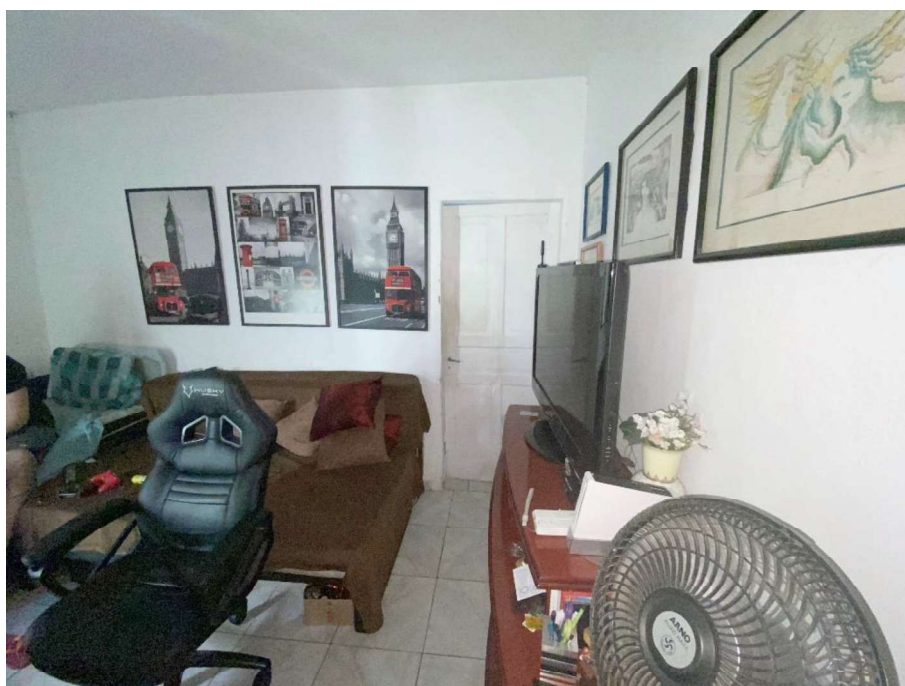


Foto 08



Foto 09



Foto 10

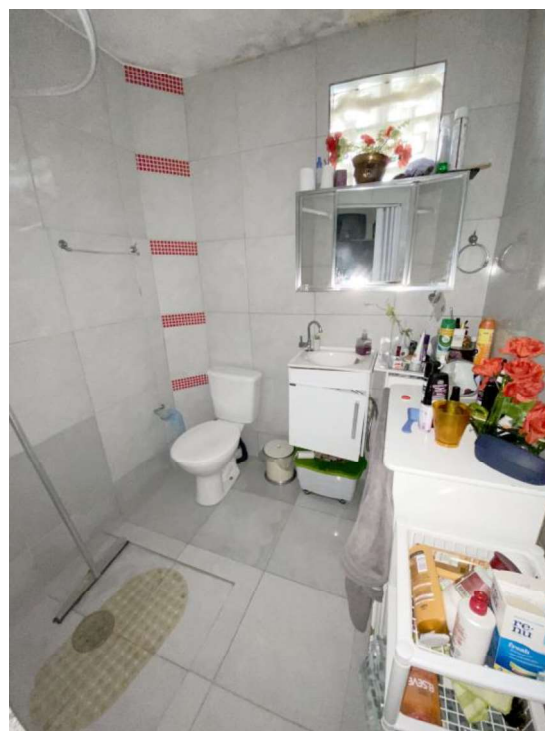


Foto 11

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA TAPATI, Nº 96, ÁGUA RASA, 33º SUBDISTRITO – ALTO DA MOÓCA, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Fator Localização (FI) – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo. No presente caso, este fator deixou de ser aplicado por ser heterogeneizante da amostra.

1.4. Fator Área (Fa) – por se tratar de imóvel da 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, do Grupo I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do

IBAPE/SP – 2011, aplica-se apenas o fator área. Não se aplica coeficiente relativo à testada, profundidade e coeficiente de correção devida a múltiplas frentes.

1.5. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Fp) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (Vo/At) \times \{[\Sigma Fn - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda da imóvel, em reais (R\$);

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

F = índice normativo de ajuste;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Tapati, nº 96, Água Rasa, 33º Subdistrito Alto da Móoca, São Paulo-SP.

- Zoneamento: ZC.

- Índice Fiscal = R\$ 1.558,00, para o exercício fiscal de 2021.

- Área de terreno: 93,28m².

- Frente projetada: 5,50m.

- Profundidade equivalente: 16,96m.

Situação Paradigma

- Zona: 1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular.

- Frente de referência: 5,00m.

- Profundidades mínima e máxima: 15,00 a 30,00m.

- Área de referência do lote: 125,00m²

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Itamaracá, 410 - Água Rasa, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.547,00 **Zoneamento:** ZC.

Área Terreno: 150,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, coef. Médio, Fp = 1,497.
- Área construída: 150,00m². - Idade aparente: 45 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita reparos simples (d).
- FOC: 0,547. - Valor da construção: R\$ 193.473,86.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 532.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Texas – Erica (11) 97308-4646.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.902,17/m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 1.972,82/m².



ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Itamaracá, 158 - Água Rasa, São Paulo -SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.556,00 **Zoneamento:** ZC.

Área Terreno: 134,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, coef. Médio, Fp = 1,497.
- Área construída: 140,00m². - Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita reparos simples (d).
- FOC: 0,605. - Valor da construção: R\$ 199.722,56.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 650.000,00, à vista.

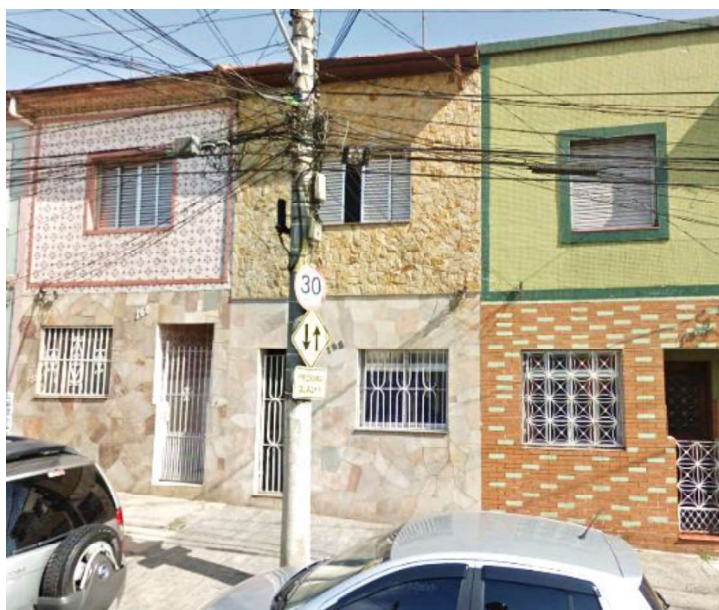
Informante: D'castro & Santiago Imóveis – Kael (11) 2679-4096.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.875,20/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 2.915,46/m²



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Vila Ferreira, 40 - Água Rasa, São Paulo -SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.439,00 **Zoneamento:** ZC.

Área Terreno: 65,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, coef. Médio, Fp = 2,154.
- Área construída: 120,00m². - Idade aparente: 20 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,800. - Valor da construção: R\$ 325.715,82.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 650.000,00, à vista.

Informante: imobiliária Newcore – Murilo (11) 94571-1702.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.988,99/m².

Q3 homogeneizado: R\$ 3.499,96/m².



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Vila Ferreira, 15 - Água Rasa, São Paulo -SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.439,00

Zoneamento: ZC.

Área Terreno: 62,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. máximo, Fp = 1,743.
- Área construída: 120,00m². - Idade aparente: 45 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,547. - Valor da construção: R\$ 180.213,73.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 456.000,00, à vista.

Informante: SR Negócios Imobiliários (11) 94784-0377.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.712,68/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 3.226,89/m²



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Moacir de Almeida, 45 - Água Rasa, São Paulo -SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.571,00 **Zoneamento:** ZC.

Área Terreno: 180,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. Máx, Fp = 1,743.
- Área construída: 150,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,610. - Valor da construção: R\$ 251.212,01.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 730.000,00, à vista.

Informante: Castan Imóveis – Takashi (11) 99699-5314.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.254,38/m².

Q5 homogeneizado: R\$ 2.424,93/m².



ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Capitão João Rosa da Cruz, 116- Água Rasa, São Paulo - SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.573,00 **Zoneamento:** ZC.

Área Terreno: 189,00m².

Construção: Casa térrea – sem valor.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 450.000,00, à vista.

Informante: D'castro & Santiago Imóveis – Kael (11) 2679-4096.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.142,86/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 2.327,57/m²



ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Capitão João Rosa da Cruz, 167 - Água Rasa, São Paulo -SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.573,00 **Zoneamento:** ZC.

Área Terreno: 180,00m².

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: médio, coef. mínimo, Fp = 1,903.
- Área construída: 150,00m². - Idade aparente: 30 anos.
- Estado de conservação: necessitando reparos simples (e).
- FOC: 0,655. - Valor da construção: R\$ 294.505,40.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 710.000,00, à vista.

Informante: Pakla Corretagem – Vanessa (11) 2604-7010.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$1.913,86/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 2.058,65/m²



ELEMENTO Nº 08

Endereço: Rua Serra de Jairé, 1044 - Água Rasa, São Paulo -SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.584,00 **Zoneamento:** ZC.

Área Terreno: 132,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. mínimo, Fp = 1,251.
- Área construída: 220,00m². - Idade aparente: 50 anos.
- Estado de conservação: necessita reparos importantes a sem valor (h).
- FOC: 0,277. - Valor da construção: R\$ 120.083,04.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 420.000,00, à vista.

Informante: D'castro & Santiago Imóveis – Kael (11) 2679-4096.

Origem: local.

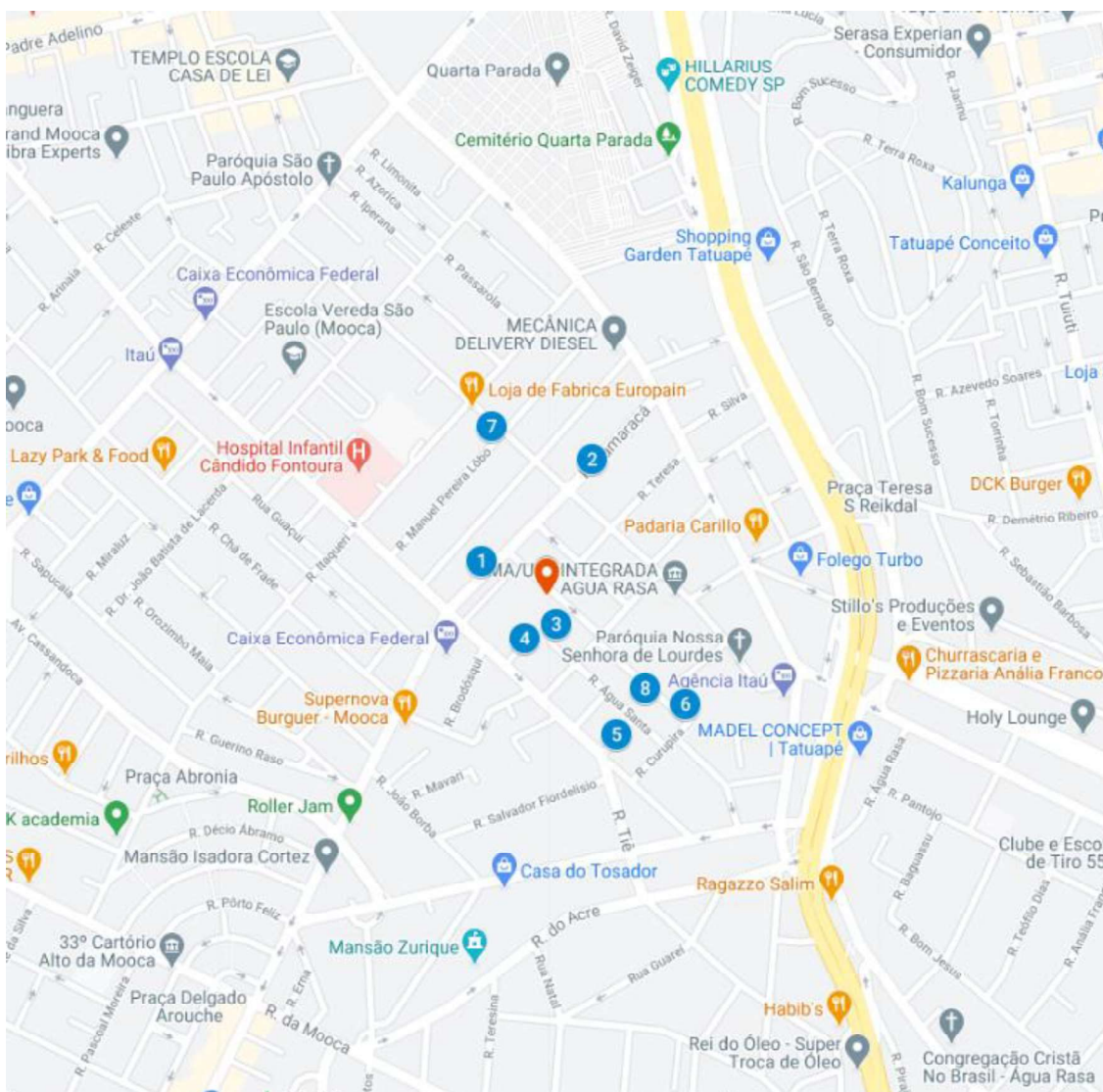
Data: março/2021.

Q8 original (descontado do fator oferta): R\$ 1.953,92/m²

Q8 homogeneizado: R\$ 1.975,33/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

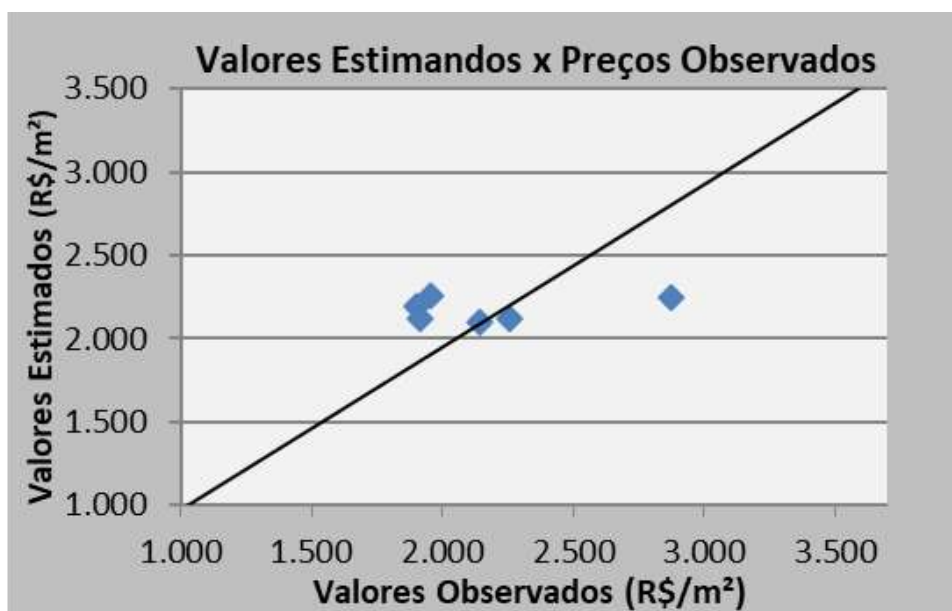


 **Imóvel avaliando**

 **Imóveis comparativos**

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																
Elemento	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m ²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m ²)	1				2			Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	Amostra saneada (R\$/m ²)	
						Fator Localização - FI				Fator Área - Fa						
						Índice Fiscal	FI	Variação 1 (R\$/m ²)	Vu1 (R\$/m ²)	Fa	Variação 2 (R\$/m ²)	Vu2 (R\$/m ²)				
Paradigma						1.558,00										
1	532.000,00	0,9	193.473,86	150,00	1.902,17	1.547,00	1,01	13,53	1.915,70	1,04	70,64	1.972,82	1,04	1.972,82	1	1.972,82
2	650.000,00	0,9	199.722,56	134,00	2.875,20	1.556,00	1,00	3,70	2.878,90	1,01	40,26	2.915,46	1,01	2.915,46	1	2.915,46
3	650.000,00	0,9	325.715,82	65,00	3.988,99	1.439,00	1,08	329,87	4.318,86	0,88	-489,03	3.499,96	0,88	3.499,96	0	-
4	456.000,00	0,9	180.213,73	62,00	3.712,68	1.439,00	1,08	307,03	4.019,71	0,87	-485,79	3.226,89	0,87	3.226,89	0	-
5	730.000,00	0,9	251.212,01	180,00	2.254,38	1.571,00	0,99	- 18,65	2.235,72	1,08	170,55	2.424,93	1,08	2.424,93	1	2.424,93
6	450.000,00	0,9	-	189,00	2.142,86	1.573,00	0,99	-20,43	2.122,42	1,09	184,72	2.327,57	1,09	2.327,57	1	2.327,57
7	710.000,00	0,9	294.505,40	180,00	1.913,86	1.573,00	0,99	- 18,25	1.895,61	1,08	144,79	2.058,65	1,08	2.058,65	1	2.058,65
8	420.000,00	0,9	120.083,04	132,00	1.953,92	1.584,00	0,98	-32,07	1.921,84	1,01	21,41	1.975,33	1,01	1.975,33	1	1.975,33
Média					2.593,01	2.663,60				2.550,20			2.550,20			
Desvio Padrão					840,60	985,65				593,31			593,31			
CV					32,4%	37,0%				23,3%			23,3%			

lim. inferior: -30% =	1.785,14
lim. superior: +30% =	3.315,26
Média Saneada =	R\$ 2.279,13
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.595,39
lim. superior: +30% =	R\$ 2.962,86
Desvio Padrão: s =	364,22
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	219,45
Lim Min =	R\$ 2.059,68
Lim. Max =	R\$ 2.498,58
Coef. de Variação =	16%
Coef. Student: t =	1,476



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.972,82/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.915,46/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.499,96/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 3.226,89/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 2.424,93/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 2.327,57/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 2.058,65/m²

Elemento Nº 08 = R\$ 1.975,33/m²

Média = R\$ 2.550,20/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 2.962,86 /m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.595,39/m²

Por discrepar dos limites acima, os elementos nº 03 e 04 devem ser excluídos da amostra, resultando na **média saneada de R\$ 2.279,13/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 364,22/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 364,22/\text{m}^2 / \text{R\$ } 2.279,13/\text{m}^2 = 16\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 364,22/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 219,45/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 2.279,13/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 219,45/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **março/2021** e pagamento à vista, será de **R\$ 2.279,13/m²**.

ANEXO III

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 031.103.0082-6

Local do Imóvel:

R TAPATI, 96
CEP 03179-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R TAPATI, 96
CEP 03179-030

Contribuinte(s):

CPF 045.450.368-72 ADOLFO PINTO DE ALMEIDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	94	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	94		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	74	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	74	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.558,00
- da construção:	1.074,00

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

- da área incorporada:	135.029,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	15.896,00
Base de cálculo do IPTU:	150.925,00

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 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/06/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 19/03/2021
Número do Documento: 2.2021.000862705-2
Solicitante: HEITOR FERREIRA TONISSI (CPF 263.725.108-55)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, Le Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2021 às 11:29, sob o número WJM121404453563. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011295-52.2016.8.26.0100 e código AA01A2B.