

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA DA FAMÍLIA
E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO/ SP****Ref.: PROCESSO Nº 0026313-36.2016.8.26.0002****CONTROLE: 2013/001574****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RECONHECIMENTO /
DISSOLUÇÃO****REQUERENTE: FLÁVIO AFONSO DE ANDRÉ****REQUERIDO: ELIANA PARDO DE AZEVEDO**

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RECONHECIMENTO/DISSOLUÇÃO, requerida por FLÁVIO AFONSO DE ANDRÉ, em face de ELIANA PARDO DE AZEVEDO, 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: **casa e respectivo terreno situados à Rua Edson, nº 1.284, Campo Belo, no 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo/SP**; considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 960.000,00, para JUNHO DE 2021

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 162, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora na presente ação, a saber:

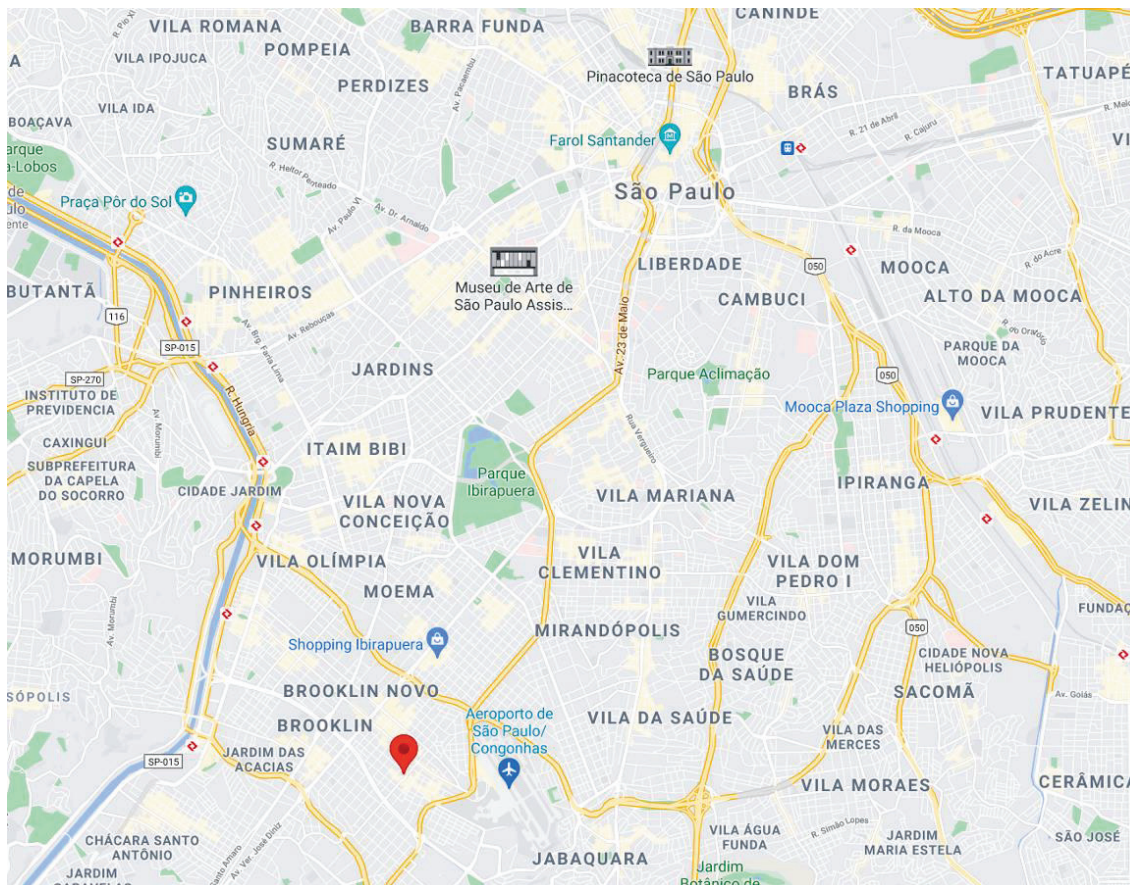
Casa e respectivo terreno situados à Rua Edson, nº 1.284, Campo Belo, no 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo/SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Rua Edson, nº 1.284
Número da matrícula:	nº 164.332 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
Número do contribuinte:	086.191.0035-1
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua República do Iraque, Rua Gabriele D’Annunzio e Rua Vicente Leporace
Bairro:	Campo Belo, no 30º Subdistrito do Ibirapuera
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: 086.

Quadra: 191.

Índice Fiscal: R\$ 2.773,00, para o exercício fiscal de 2021.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, 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	

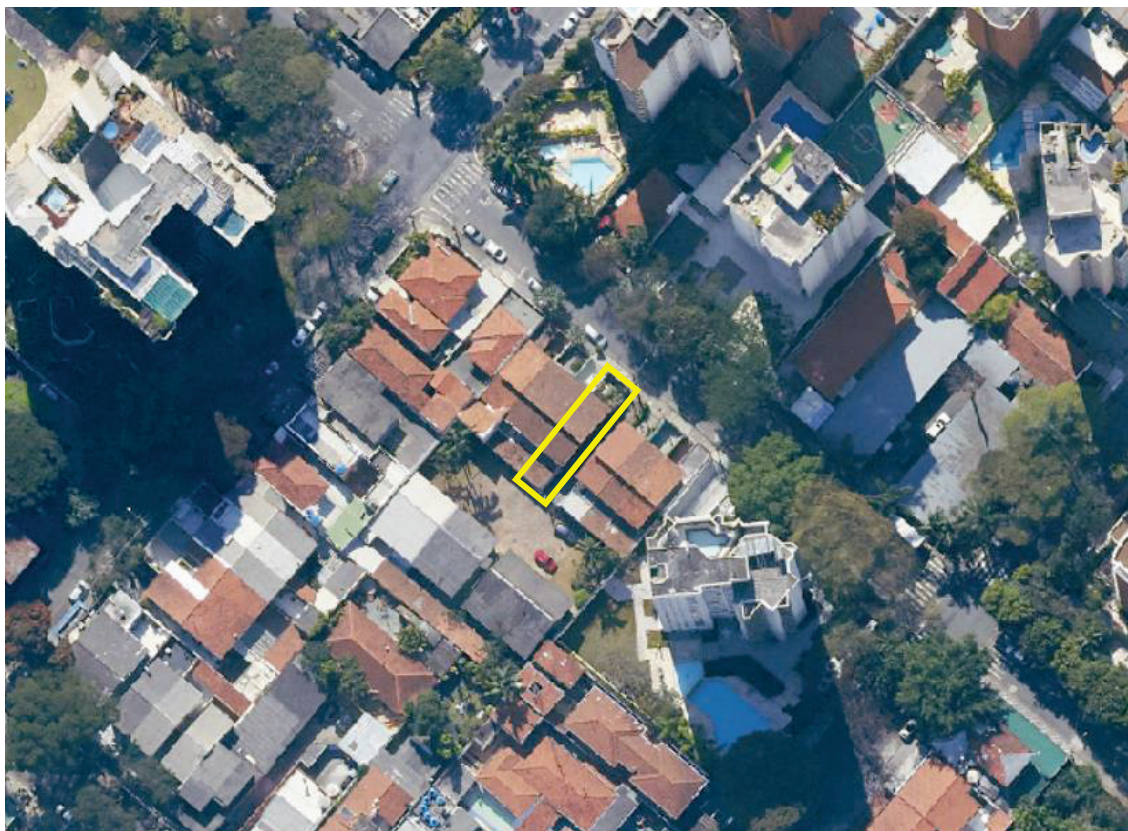
3.5. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na zona sul da cidade de São Paulo, distando cerca de 11 km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica média, sendo composto, por edifícios de apartamentos e construções residenciais térreas e assobradada, além construções de uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Washington Luís, Av. Jornalista Roberto Marinho, a Av. Vereador José Diniz, a Av. dos Bandeirantes, o Aeroporto de Congonhas, o Shopping Ibirapuera e a Estação Campo Belo do Metrô.

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 4,00m para a Rua Edson, por 22,00m de profundidade, encerrando a área total de 88,00m². Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de portão metálico na frente para a Rua Edson, por onde se dá o acesso ao imóvel.

4.2. Benfeitorias

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção residencial unifamiliar, com 02 pavimentos, e uma edícula independente, adaptadas para uso de escritório, construídas há cerca de 50 anos.

O acesso para pedestre e veículo ocorre através de portão metálico posicionado junto ao limite com o passeio público da Rua Edson.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	02 PAVIMENTOS	
GARAGEM	TÉRREA	
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 / MÉDIO	

A edificação principal está implantada de forma que mantém recuos das divisas frontal e de fundos do lote, enquanto a edícula está junto ao limite de fundos do terreno.

No recuo frontal, está a garagem para um automóvel, sem cobertura, com piso revestido por concreto, paredes com pintura texturizada e portão automático em gradil metálico.

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 madeira com vidro. As paredes externas apresentam revestimento por pintura, sobre massa texturizada.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

- **Nível térreo:**

SALA (02 ambientes)

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas, sobre massa, e com tijolos à vista;
- teto revestido com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de madeira com vidro.

COPA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas, sobre massa, e com tijolos à vista;
- teto revestido com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de madeira com vidro.

- **Edícula:**

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura, sobre massa corrida;
- porta de madeira e janelas de madeira com vidro.

BANHEIRO

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

- **Nível superior:**

02 DORMITÓRIOS

- piso revestido por ardósia;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura, sobre massa corrida;
- janela de madeira com vidro e porta de madeira.

BANHEIRO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas, sobre massa corrida, e revestidas por pastilhas cerâmicas na área do chuveiro;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e janela de madeira com vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 164.332** do 15º Oficial 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	= 88,00m²;
Área construída	= 140,00m².

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: médio, coeficiente médio, $P_c = 2,154 R_8N$
 - Idade aparente: 20 anos
 - Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d)
- depreciação de 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: $Foc = 0,800$.

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 **junho de 2021**, o valor unitário de:

R\$ 5.972,49/m², (vide Anexo II).

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

$$Vt = q \times S / (1 + Fa - 1); \text{ onde:}$$

Vt = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

$$Fa = \text{fator área} \Rightarrow Fa = (88,00/125,00)^{0,2} = 0,93.$$

Obtém-se:

$$Vt = R\$ 5.972,49/m^2 \times 88,00m^2 / (1 + 0,93 - 1)$$

$$Vt = R\$ 563.797,89$$

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\$ 1.658,43/m², para o mês de maio/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:

$V_c = CUB \times F_p \times F_{oc} \times S_c$, onde:

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

F_p = índice relativo ao padrão construtivo;

F_{oc} = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

S_c = área construída.

Obtém-se:

$$V_c = R\$ 1.658,43/m^2 \times 2,154 \times 0,800 \times 140,00m^2$$

$$V_c = R\$ 400.092,92$$

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.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 563.797,89 + R\$ 400.092,92$$

$$V = R\$ 963.890,81$$

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 960.000,00
(NOVECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)
JUNHO/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: 07

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	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *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%	≤50%

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

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 19 (dezenove) 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, 16 de junho 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 do Imóvel avaliando, situado à Rua Édson, nº 1.284, Campo Belo, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, São Paulo – SP.

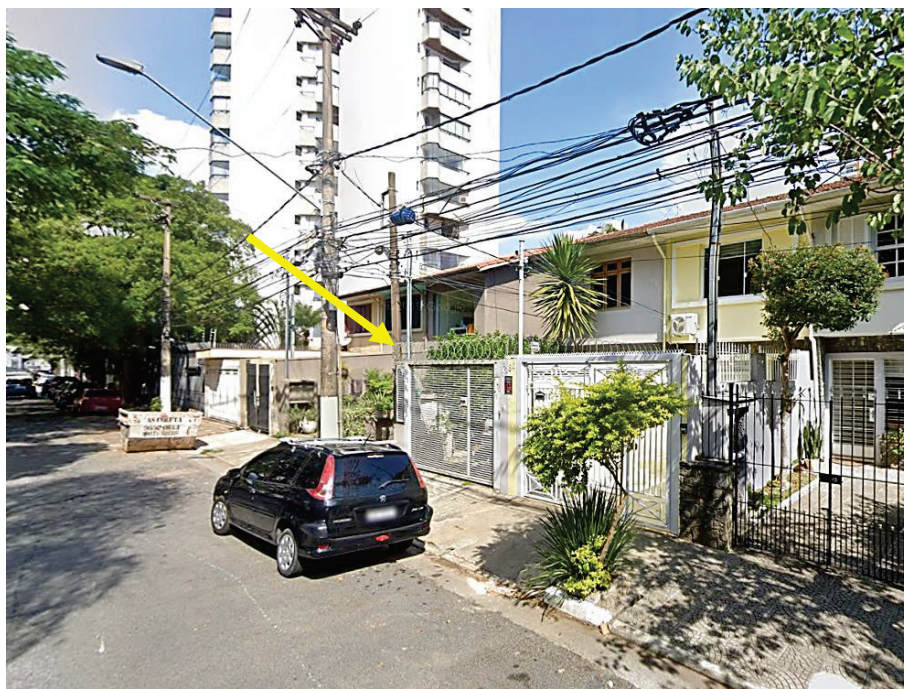


Foto 01



Foto 02

Fotos 03 a 13. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação.



Foto 03

TÉRREO



Foto 04

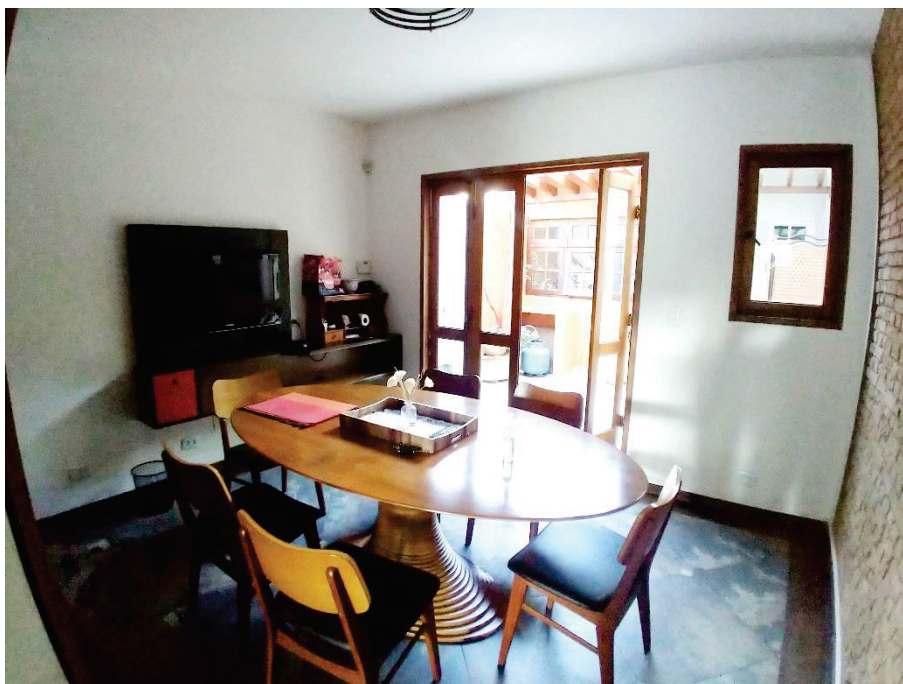


Foto 05

SUPERIOR



Foto 06



Foto 07

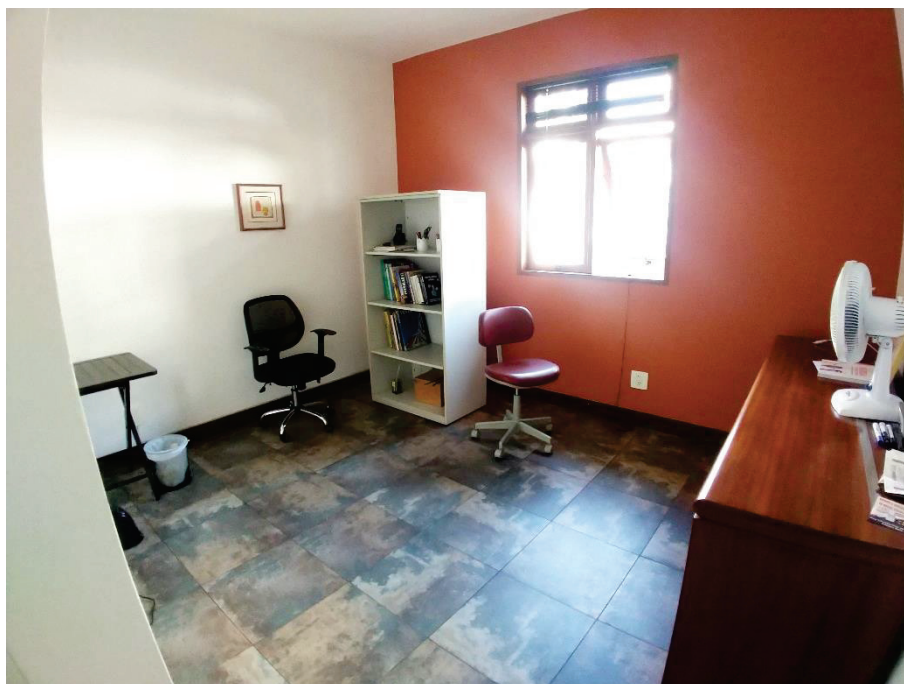
**Foto 08****Foto 09**



Foto 10

EDÍCULA



Foto 11



Foto 12



Foto 13

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA EDSON, Nº 1284, CAMPO BELO, 30º SUBDISTRITO DO IBIRAPUERA, 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 Edson, nº 1.284, Campo Belo, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo-SP.
- Zoneamento: ZM.
- Índice Fiscal: R\$ 2.773,00, para o exercício fiscal de 2021.
- Área de terreno: 88,00m².
- Frente projetada: 4,00m.
- Profundidade equivalente: 22,00m.

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 João de Sousa Dias, nº 369, Campo Belo, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 2.392,00 **Zoneamento:** ZM.

Área Terreno: 74,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.
- Área construída: 100,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: necessitando reparos simples (e).
- FOC: 0,610. - Valor da construção: R\$ 217.907,75.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 950.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Pascal – Adriana (11) 3589-7220.

Origem: local.

Data: junho/2021.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 8.609,35/m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 7.752,38/m².



ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Comendador Orlando Stevaux, nº 97, Campo Belo, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 2.313,00 **Zoneamento:** ZM.

Área Terreno: 125,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.
- Área construída: 155,00m². - Idade aparente: 20 anos.
- Estado de conservação: regular (c).
- FOC: 0,837. - Valor da construção: R\$ 463.446,92.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.450.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Laerte de João (11) 99272-2394.

Origem: local.

Data: junho/2021.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.732,42/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 6.732,42/m²



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Cristóvão Pereira, nº 1.381, Campo Belo, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 2.511,00 **Zoneamento:** ZM.

Área Terreno: 96,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,497.
- Área construída: 120,00m². - Idade aparente: 45 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g);
- FOC: 0,379. - Valor da construção: R\$ 112.911,82.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 695.000,00, à vista.

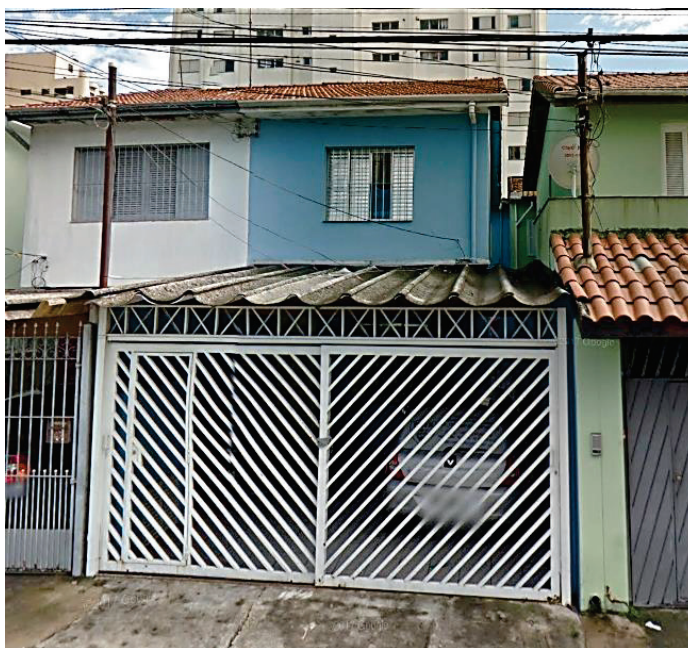
Informante: HE Imóveis – Marisa (11) 5533-5703.

Origem: local.

Data: junho/2021.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.339,46/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 5.064,89/m²



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Cristóvão Pereira, nº 1.369, Campo Belo, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 2.511,00 **Zoneamento:** ZM.

Área Terreno: 96,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,497.
- Área construída: 135,00m². - Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessitando reparos simples (e).
- FOC: 0,561. - Valor da construção: R\$ 188.024,99.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 950.000,00, à vista.

Informante: Rent Imóveis – Burigatto (11) 94030-5969.

Origem: local.

Data: junho/2021.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.947,66/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 6.590,38/m²



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Sônia Ribeiro, nº 218, Campo Belo, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 2.404,00 **Zoneamento:** ZM.

Área Terreno: 127,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,497.
- Área construída: 133,00m². - Idade aparente: 45 anos.
- Estado de conservação: necessitando reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,452. - Valor da construção: R\$ 149.248,17.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 850.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Rumo Sul – Durvalina (11) 99405-9322.

Origem: local.

Data: junho/2021.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.848,44/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 4.863,86/m²



ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Cristóvão Pereira, nº 1.531, Campo Belo, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 2.506,00 **Zoneamento:** ZM.

Área Terreno: 98,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,497.
- Área construída: 146,00m². - Idade aparente: 45 anos.
- Estado de conservação: necessitando reparos simples (e).
- FOC: 0,509. - Valor da construção: R\$ 184.497,12.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 800.000,00, à vista.

Informante: HE Imóveis – Marisa (11) 5533-5703.

Origem: local.

Data: junho/2021.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.464,32/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 5.204,74/m²



ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Demetre Stravos Dagres, nº 64, Campo Belo, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.753,00 **Zoneamento:** ZM.

Área Terreno: 112,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.
- Área construída: 132,00m². - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita reparos simples (d).
- FOC: 0,660. - Valor da construção: R\$ 311.215,14.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.058.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Lopes Brooklin – Matheus (11) 4545-5000.

Origem: local.

Data: junho/2021.

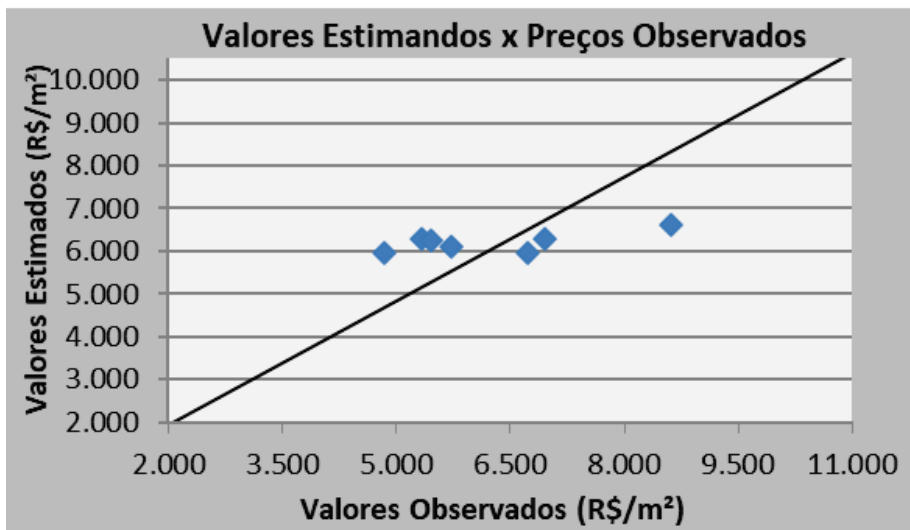
Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.723,08/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 5.598,75/m²



Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																
Elemento	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m²)	1				2			Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)	
						Fator Localização - FI				Fator Área - Fa						Vu2 (R\$/m²)
						Índice Fiscal	FI	Variação 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Fa	Variação 2 (R\$/m²)					
Paradigma																
1	950.000,00	0,9	217.907,75	74,00	8.609,35	2.392,00	1,16	1.371,31	9.980,66	0,90	-856,98	7.752,38	0,90	7.752,38	1	7.752,38
2	1.450.000,00	0,9	463.446,92	125,00	6.732,42	2.313,00	1,20	1.338,92	8.071,34	1,00	0,00	6.732,42	1,00	6.732,42	1	6.732,42
3	695.000,00	0,9	112.911,82	96,00	5.339,46	2.511,00	1,10	557,12	5.896,58	0,95	-274,58	5.064,89	0,95	5.064,89	1	5.064,89
4	950.000,00	0,9	188.024,99	96,00	6.947,66	2.511,00	1,10	724,92	7.672,58	0,95	-357,27	6.590,38	0,95	6.590,38	1	6.590,38
5	850.000,00	0,9	149.248,17	127,00	4.848,44	2.404,00	1,15	744,21	5.592,65	1,00	15,42	4.863,86	1,00	4.863,86	1	4.863,86
6	800.000,00	0,9	184.497,12	98,00	5.464,32	2.506,00	1,11	582,19	6.046,51	0,95	-259,58	5.204,74	0,95	5.204,74	1	5.204,74
7	1.058.000,00	0,9	311.215,14	112,00	5.723,08	1.753,00	1,58	3.330,03	9.053,11	0,98	-124,33	5.598,75	0,98	5.598,75	1	5.598,75
Média					6.237,82				7.473,35			5.972,49		5.972,49		
Desvio Padrão					1.289,27				1.695,02			1.073,10		1.073,10		
CV					20,7%				22,7%			18,0%		18,0%		

lim. inferior: -30% =	4.180,74
lim. superior: +30% =	7.764,23
Média Saneada =	R\$ 5.972,49
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.180,74
lim. superior: +30% =	R\$ 7.764,23
Desvio Padrão: s =	1.073,10
n =	7
Intervalo de Confiança: e=	583,95
Lim Min =	R\$ 5.388,53
Lim. Max =	R\$ 6.556,44
Coef. de Variação =	18%
Coef. Student: t =	1,440



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 7.752,38/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 6.732,42/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 5.064,89/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 6.590,38/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 4.863,86/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 5.204,74/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 5.598,75/m²

Média = R\$ 5.972,49/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 7.764,23/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.180,74/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 5.972,49/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 1.073,10/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 1.073,10/\text{m}^2 / \text{R\$ } 5.972,49/\text{m}^2 = 18\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(6), (10\%) = 1,440$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times \text{R\$ } 1.073,10/\text{m}^2) / 7^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 583,95/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 5.972,49/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 583,95/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **junho/2021** e pagamento à vista, será de **R\$ 5.972,49/m²**.

ANEXO III

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2021

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 086.191.0035-1

Local do Imóvel:

R EDSON, 1284
CEP 04618-035
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R EDSON, 1284
CEP 04618-035

Contribuinte(s):

CPF 034.527.978-64 FLAVIO AFONSO DE ANDRE
CPF 055.498.018-50 ELIANA PRADO DE AZEVEDO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	88	Testada (m):	4,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	88		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	140	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.773,00
- da construção:	2.457,00

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

- da área incorporada:	244.024,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	89.435,00
Base de cálculo do IPTU:	333.459,00

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 05/09/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 07/06/2021
Número do Documento: 2.2021.001594960-4
Solicitante: HEITOR FERREIRA TONISSI (CPF 263.725.108-55)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SP.

Ref.: PROCESSO Nº 0026313-36.2016.8.26.0002

Cumprimento de Sentença - Reconhecimento / Dissolução

Requerente: Flávio Afonso de André

Requerido: Eliana Pardo de Azevedo

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, após a conclusão e entrega do seu Laudo Técnico vem, mui respeitosamente, **requerer o levantamento dos seus honorários definitivos estimados a fls. 165 quando possível, conforme condições determinadas na R. Decisão a fls. 226.**

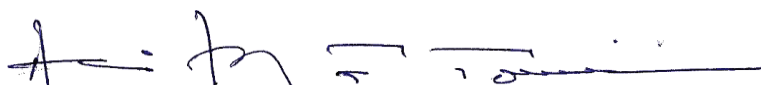
Para tanto, requer, em momento oportuno, nova intimação para apresentação do correspondente formulário **MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico** preenchido.

Nada mais a expor, este perito agradece a honrosa nomeação e permanece a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de junho 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 1345, 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.