

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL IV LAPA – SÃO PAULO**

PROCESSO : N° 0001092-35.2022.8.26.0004
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PAGAMENTO
EXEQUENTE : FRED JÜRGEN ECKNER
EXECUTADO : JÜRGEN ECKNER

LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO,
engenheira civil, perita judicial, CREA nº 5069745235, intimado nos autos da presente ação,
vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar o LAUDO DE
AVALIAÇÃO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Valor de Venda

PROCESSO	: N° 0001092-35.2022.8.26.0004
CARTÓRIO	: 4° OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO	: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PAGAMENTO
EXEQUENTE	: FRED JÜRGEN ECKNER
EXECUTADO	: JÜRGEN ECKNER

RESUMO

Objetivo do Laudo de Avaliação: Valor de Venda do Imóvel

Data Avaliação: Mês de julho/agosto de 2023



Objeto: Rua Baré, nº 68, Vila Romana, CEP 05046-001 São Paulo – SP

Matrícula: nº 84.408 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Valor de venda: R\$ 2.350.000,00 (Dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

1- PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real valor de mercado de venda do imóvel localizado à Rua Baré, nº 68, Vila Romana, São Paulo, CEP 05046-001 conforme aponta a Matrícula nº 84.408 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A signatária é nomeada através da Decisão junto à folha 131 dos Autos para a realização da Perícia avaliatória para apuração do valor de venda do imóvel. As partes do processo não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **19 de julho de 2023, quarta-feira**, às 15h00, com a presença do Executado, Jürgen Eckner e o advogado Dr. Rodrigo que representa o Exequente Fred Jürgen Eckner.

A vistoria conta com análise visual do imóvel, com registros fotográficos, a análise do bairro e região do imóvel, além da coleta dos elementos comparativos para a realização dos cálculos de homogeneização.

Admitem-se verdadeiros os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais e o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

A presente avaliação esta de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, ABNT NBR 14653-2: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

2- VISTORIA

2.1. Características da região

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis no município: redes de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública e domiciliar, comunicações, pavimentação, guias e sarjetas de concreto, bem como todos os serviços comunitários.

O imóvel está localizado no bairro da Vila Romana, próximo aos bairros da Lapa, Pompeia, Perdizes e Sumaré. As principais vias que ficam próximas a localização do imóvel são a Rua Cerro Corá, Rua Heitor Penteadado e Rua Aurélia.



Imagem 01: Mapa de satélite da região do imóvel avaliando. (Fonte: Google Maps)

A Vila Romana é um bairro que possui diversos tipos de comércios e serviços, mas aparenta ser um bairro residencial. O imóvel está entre alguns zoneamentos diferentes: ZC, ZCOR-1, ZM, ZER-1 E ZPR. (imagem 02)

ZC: Zona de Centralidade – centros comerciais;

ZCOR-2: Zona corredor – atividades econômicas de pequeno porte até 500 pessoas;

ZM: Zona Mista – tanto residências como comércios e serviços.

ZER-1: Zona exclusivamente residencial para lotes de médio porte; e

ZPR: Zona predominantemente residencial.



Imagem 02: Mapa de zoneamentos da região do imóvel avaliando. (Fonte: GEOSAMPA)

2.2. Características do imóvel

Este imóvel específico possui duas entradas: frente para a Rua Aurélia e frente para a Rua Baré. A rua Baré, nº 68, é uma rua plana sem saída somente de residências com um portão automático para manter o local somente para moradores. E a rua Aurélia, nº 1568, é uma rua inclinada de ligação do bairro e possui diferente zoneamento.



Imagem 03 e 04: Imóvel avaliando com duas frentes. (Fonte: GEOSAMPA e Google Maps)

O imóvel foi construído em um terreno inclinado e, portanto, possui mais de um nível. Abaixo a imagem 05 é a planta do imóvel no perfil longitudinal mostrando os diferentes níveis.

A rua Baré tem entrada pela parte mais alta da casa, do lado esquerdo da planta, e a rua Aurélia tem uma entrada pelo lado direito da planta, parte mais baixa do terreno.

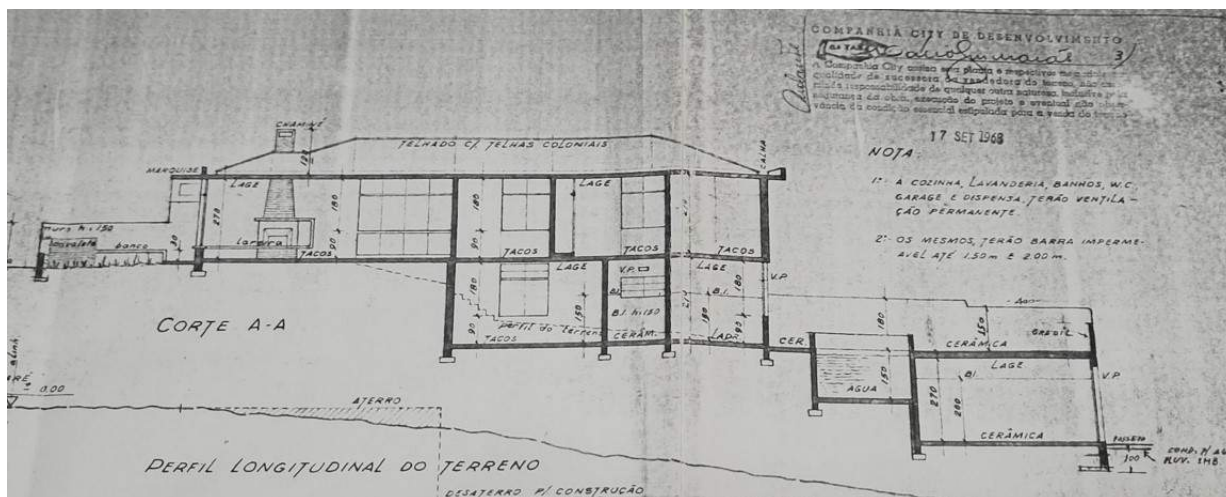


Imagem 05: Planta do imóvel avaliando. (Fonte: Arquivo do proprietário)


O imóvel possui os seguintes ambientes e níveis:

- Garagem sem cobertura (1º nível)
- Entrada (1º nível)
- Sala de Estar (1º nível)
- Sala de Jantar (1º nível)
- Suíte (1º nível)
- Quarto 1 (1º nível)
- Quarto 2 (1º nível)
- Banheiro (1º nível)
- Lavanderia (2º nível)
- Cozinha (2º nível)
- Sala de refeições (2º nível)
- Lavabo (2º nível)
- Armário/depósito (2º nível)
- Escritório (2º nível)
- Sala de estar (2º nível)
- Quintal com gramado e churrasqueira (2º nível)
- Garagem coberta (3º nível)

As características do imóvel foram retiradas da Certidão de Dados Cadastrais:

Área do terreno: 418,00 m²

Área da construção: 295,00 m²



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 024.070.0034-1

Local do Imóvel:
R AURELIA, 1568
CEP 05046-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R AURELIA, 1568
CEP 05046-001

Contribuinte(s):
CPF 565.170.258-04 JURGEN ECKNER

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	418	Testada (m):	23,78
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	418		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	295	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m ²):	295	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1971		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.689,00
- da construção:	2.662,00

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

- da área incorporada:	1.036.330,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	274.852,00
Base de cálculo do IPTU:	1.311.182,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/11/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018217835-5
Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)

2.3. Fotos do imóvel

A entrada pela rua Baré, que é uma rua sem saída, é bem tranquila, larga e arborizada, somente os moradores têm acesso por conta do portão instalado no início da rua.



Imagem 06: Portão da rua sem saída.



Imagem 07: Vista da rua sem saída.

No nível da rua Baré, nº 68, tem uma garagem aberta para dois carros, e a entrada da casa para a sala de estar. Neste nível da rua tem-se as salas de estar, sala de jantar e os quartos.



Imagem 08: Entrada da rua Baré.



Imagem 09: Sala de estar.



Imagem 10: Sala de jantar.



Imagem 11: Corredor dos quartos



Imagem 12: Quarto 1



Imagem 13: Quarto 2



Imagem 14: Banheiro.



Imagem 15: Quarto da suíte.



Imagem 16: Banheiro da suíte.



Imagem 17: Closet da suíte.

O nível abaixo, descendo as escadas, tem os ambientes sala de estar, escritório, lavabo, depósito, cozinha, lavanderia, jardim e churrasqueira. Há uma segunda entrada principal da casa com Hall e a sala de estar.

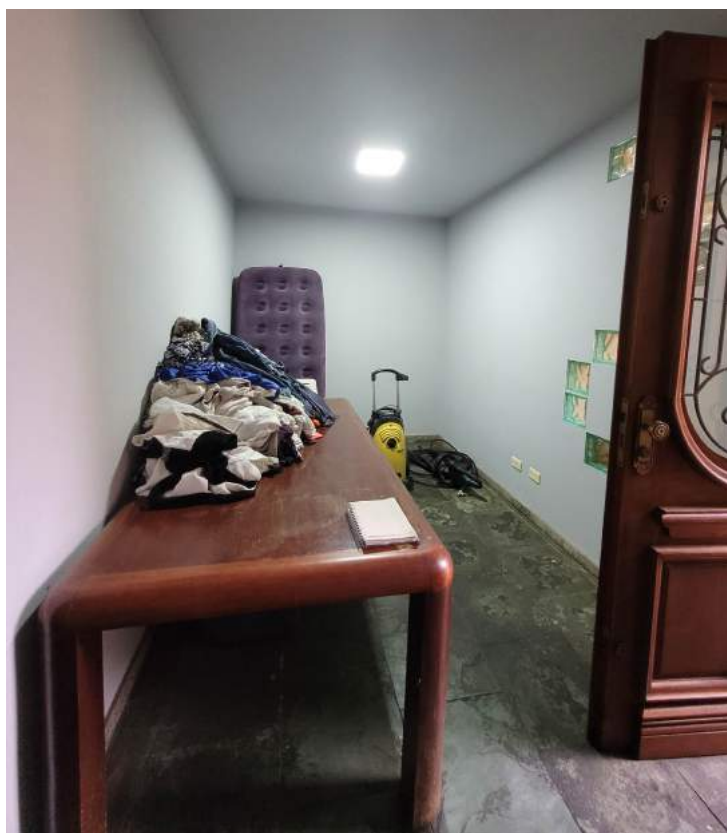


Imagem 18: Hall de entrada.



Imagem 19: Sala de Estar.



Imagem 20: Escritório.



Imagem 21: Armário/Depósito.



Imagem 22: Lavabo.



Imagem 23: Lavanderia.



Imagem 24: Corredor para porta de entrada deste nível.



Imagem 25: Ambiente de refeições na cozinha.



Imagem 26: Cozinha.



Imagem 27: Jardim e Churrasqueira.



Imagem 28: Vista da casa dos fundos.

O nível mais abaixo é o nível que está na Rua Aurélia com garagem coberta.



Imagem 29: Garagem coberta.



Imagem 30: Entrada da casa pela Rua Aurélia.

2.4. Enquadramento do imóvel

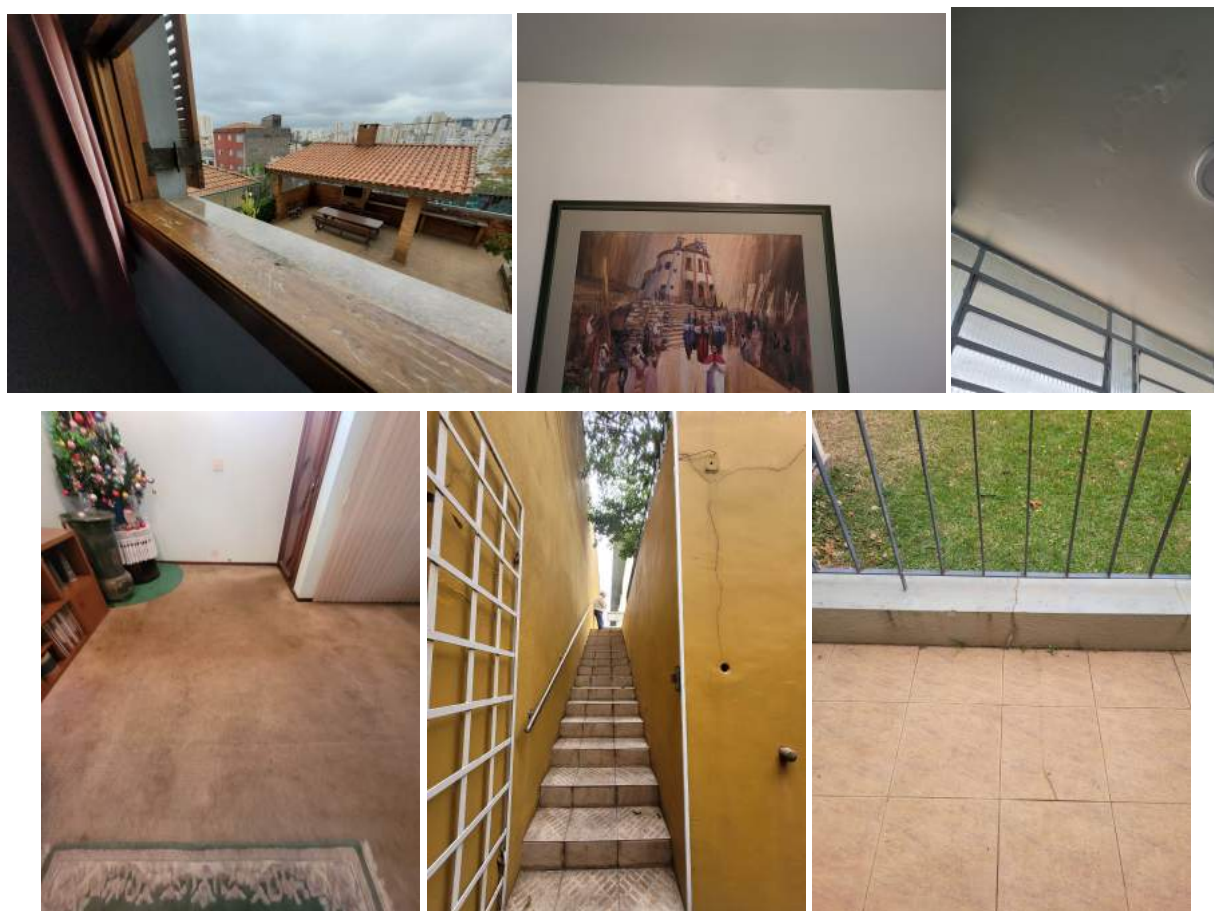
O Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019 – IBAPE/SP e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP define diretrizes para o enquadramento dos imóveis urbanos.

O padrão da construção foi classificado: **Casa Padrão Superior** com índice médio de 2,656. E teve seu estado de conservação enquadrado na referência **E – Necessitando de reparos simples** conforme Quadro 1 e apresenta uma depreciação de 18,10%.

A construção, que foi apresentada nas fotos, teve suas condições de conservação analisadas. Sua estrutura encontra-se em ótimo estado, não há sinais de problemas estruturais graves - As rachaduras existentes ficam próximo ao jardim e garagem coberta.

Há alguns sinais de infiltrações pequenos no teto do banheiro e próximo à sala de estar do primeiro nível – isolados e pequenos, além da garagem coberta logo abaixo do jardim.

Há algumas manchas de uso em paredes, pisos e carpetes. E necessidade de manutenção simples nas janelas e a necessidade de uma pintura externa.



3- AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia e critérios adotados

A avaliação do imóvel foi realizada através do **Método Comparativo Direto**, pela técnica de tratamento por fatores, em consoante à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região do imóvel avaliando por meio da homogeneização das características dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma, que é determinada pelo próprio elemento avaliando e normas avaliatórias levando em consideração as valorizações e desvalorizações das variáveis.

3.2 Elementos comparativos

- 1- Rua Baré, 92 – R\$ 2.900.000,00
- 2- Rua Baré, 103 – R\$ 4.200.000,00
- 3- Rua José de Alencar Castelo Branco, 22 – R\$ 1.800.000,00
- 4- Rua Marco Aurélio, 462 – R\$ 2.150.500,00
- 5- Rua Mário, 117 – R\$ 1.350.000,00
- 6- Rua Vespasiano, 560 – R\$ 3.900.000,00
- 7- Rua Coronel Castro de Faria, 117 – R\$ 1.445.000,00

3.3 Aplicações de Fatores Obrigatórios e Validações

Os fatores obrigatórios pela norma testados para utilização na avaliação foram:

- a) Fator Oferta: 10% de desconto no valor da oferta
- b) Fator Localização: leva em consideração os índices de localização
- c) Fator Área: relação entre as áreas dos elementos e avaliando
- d) Fator Estado de conservação: analisa o estado de conservação
- e) Fator Padrão Construtivo: relação entre o padrão construtivo dos imóveis

Após a aplicação dos fatores obrigatórios foram testados para verificar suas condições de homogeneização através da redução de coeficiente de variação. Conforme previsto no item 4 do 10.6 da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011 foram retirados os fatores não homogeneizantes.

3.3 Valor Unitário Básico

Após as validações dos fatores é feita uma homogeneização dos valores somente com os fatores que reduziram o coeficiente de variação da amostra.

Com isso é realizada o saneamento da amostra final, onde todos os valores devem estar dentro de faixa de +/- 30% média da amostra.

O valor unitário homogeneizado calculado no Apêndice III deste Laudo resultou em:

Valor Unitário de Venda: **R\$ 7.964,48/ m²**

3.4 Cálculo do Valor de Venda (Vv)

O valor do imóvel é dado pelo produto da área do imóvel, informação retirada da certidão de dados cadastrais e seu valor unitário básico respectivo obtido no item anterior.

$Va = \text{Área} \times \text{Valor Unitário Básico}$

$Va1 = 295,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.964,48 \text{ m}^2 = Va = \text{R\$ } 2.349.520,51$

Va final = R\$ 2.350.000,00

3.4 Enquadramento

A avaliação tem enquadramento, conforme Tabela 3 e Tabela 11 respectivamente da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos, de Grau de Fundamentação II e Precisão III.

ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 23 (vinte e três) folhas, digitadas de um só lado.

Acompanham dois (2) apêndices.

Luna Domingues de Andrade Rebello

Engenheira Civil - CREA nº 5069745235

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – IBAPE/SP

São Paulo, 21 de agosto de 2023

APÊNDICE I

Elementos Comparativo

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 024.070.0103-6

Local do Imóvel:

R BARE, 92 - LT 83 QD 21
VILA ROMANA CEP 05046-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BARE, 92 - LT 83 QD 21
VILA ROMANA CEP 05046-030

Contribuinte(s):

CPF 052.720.088-39 FERNANDO DE CASTRO REINACH

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	529	Testada (m):	17,56
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	529		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	288	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	288	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.998,00
- da construção:	2.662,00

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

- da área incorporada:	1.056.942,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	636.325,00
Base de cálculo do IPTU:	1.693.267,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018780594-3
Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 024.070.0102-8

Local do Imóvel:

R BARE, 103
CEP 05046-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BARE, 103
CEP 05046-030

Contribuinte(s):

CPF 014.455.538-72 DIOGENES HORACIO DAOLIO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	561	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	561		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	236	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	186	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1958		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.998,00
- da construção:	2.662,00

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

- da área incorporada:	1.045.219,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	125.647,00
Base de cálculo do IPTU:	1.170.866,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2023

Número do Documento: 2.2023.018780622-2

Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 024.057.0019-0

Local do Imóvel:

R J.A.CASTELO BRANCO, 22
CEP 05052-090
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R J.A.CASTELO BRANCO, 22
CEP 05052-090

Contribuinte(s):

CPF 564.716.298-34 PAULO CELSO FERRAZ
CPF 765.484.658-49 MARIA CHRISTINA LEVKOVICZ FERRAZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	429	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	429		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	229	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	229	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.731,00
- da construção:	2.609,00

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

- da área incorporada:	1.143.364,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	400.299,00
Base de cálculo do IPTU:	1.543.663,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018780854-3
Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 024.081.0079-8

Local do Imóvel:

R MARCO AURELIO, 458
LAPA CEP 05048-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARCO AURELIO, 458
LAPA CEP 05048-000

Contribuinte(s):

CPF 113.984.428-87 ANTONIO CARLOS MALATESTA
CPF 269.132.208-47 DANIELA MALATESTA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	292	Testada (m):	6,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	292		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	293	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	147	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.653,00
- da construção:	2.662,00

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

- da área incorporada:	738.654,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	553.776,00
Base de cálculo do IPTU:	1.292.430,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018780874-8
Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 012.007.0111-9

Local do Imóvel:

R MARIO, 117 - LT 03
VILA ROMANA CEP 05048-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARIO, 117 - LT 03
VILA ROMANA CEP 05048-010

Contribuinte(s):

CPF 065.137.378-69 CESAR AUGUSTO MICHILIN
CPF 132.439.748-95 ROBERTA MIOTO SOARES CORREIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	128	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	128		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	107	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	55	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.695,00
- da construção:	2.609,00

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

- da área incorporada:	401.092,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	226.123,00
Base de cálculo do IPTU:	627.215,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018780904-3
Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 023.064.0032-6

Local do Imóvel:

R VESPASIANO, 560
CEP 05044-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R VESPASIANO, 560
CEP 05044-050

Contribuinte(s):

CPF 043.290.708-47 ANA MARIA DE OLIVEIRA GIOVANI RIBEIRO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	360	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	360		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	286	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	286	Uso: escola	
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.423,00
- da construção:	2.609,00

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

- da área incorporada:	1.592.280,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	208.929,00
Base de cálculo do IPTU:	1.801.209,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018780946-9
Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 024.077.0030-9

Local do Imóvel:

R CORONEL CASTRO DE FARIA, 117
VILA ROMANA CEP 05053-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL CASTRO DE FARIA, 117
VILA ROMANA CEP 05053-050

Contribuinte(s):

CPF 573.562.208-06 OSWALDO YOSHIMI TANAKA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	319	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	319		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	199	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	199	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.091,00
- da construção:	2.662,00

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

- da área incorporada:	667.029,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	206.598,00
Base de cálculo do IPTU:	873.627,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018780977-9
Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)

APÊNDICE II

Tabelas de Cálculos

Luna Domingues de Andrade Rebello

Engenheira Civil

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Localização - F1				Fator de adequação ao solo e sistema e conservação - Foc				Fator Área				Fator Padrão Construtivo				Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Resultante	
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coef. Resultante	Coef. Hora	Fator Foc	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Def. Expost. e Área	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Valor Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)			Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	FF	Ár	Vu	F1	F1	ΔV1	Vu1	Foc	Foc	ΔV2	Vu2	Foc	Foc	ΔV3	Vu3	Foc	Foc	ΔV4	Vu4	Vu		
Avaliando			295,00																				
1	R\$ 2.900.000,00	0,9	288,00	R\$ 9.062,50	R\$ 1.482,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 9.062,50	0,2	18,10%	0,34%	R\$ -	R\$ 9.062,50	-2%	0,93%	R\$ 27,75	R\$ 9.035,34	2,65%	1,00%	R\$ -	R\$ 9.062,50	R\$ 9.035,34	0,997
2	R\$ 4.200.000,00	0,9	236,00	R\$ 16.076,35	R\$ 1.482,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 16.076,35	0,2	18,10%	0,34%	R\$ -	R\$ 16.076,35	-20%	0,97%	R\$ 440,59	R\$ 15.576,36	3,00%	0,86%	R\$ 1.874,32	R\$ 14.142,63	R\$ 12.702,04	0,855
3	R\$ 1.900.000,00	0,9	229,00	R\$ 7.074,24	R\$ 1.699,00	R\$ 1,08	R\$ 696,23	R\$ 7.690,46	0,2	22,20%	0,63%	R\$ 19,85,41	R\$ 5.298,02	-22%	0,93%	R\$ 434,01	R\$ 6.640,29	2,25%	1,27	R\$ 900,79	R\$ 7.975,03	R\$ 6.979,84	0,892
4	R\$ 2.500.000,00	0,9	293,00	R\$ 8.532,61	R\$ 1.364,00	R\$ 0,92	R\$ 529,95	R\$ 6.079,68	0,2	16,03%	0,26%	R\$ 1.996,28	R\$ 8.609,09	-1%	0,89%	R\$ 5,61	R\$ 6.600,02	2,20%	1,28	R\$ 844,29	R\$ 7.449,92	R\$ 8.936,61	1,290
5	R\$ 1.350.000,00	0,9	107,00	R\$ 11.355,14	R\$ 1.412,00	R\$ 0,97	R\$ 383,33	R\$ 10.970,04	0,2	18,10%	0,34%	R\$ -	R\$ 11.355,14	-64%	0,88%	R\$ 1.961,97	R\$ 10.009,17	2,35%	1,07	R\$ 1.445,90	R\$ 12.801,04	R\$ 11.065,97	0,875
6	R\$ 3.900.000,00	0,9	286,00	R\$ 12.272,73	R\$ 1.736,00	R\$ 1,17	R\$ 2.103,42	R\$ 14.376,15	0,2	16,91%	0,26%	R\$ 3.712,60	R\$ 6.986,33	-2%	0,98%	R\$ 47,44	R\$ 12.225,25	2,35%	1,08	R\$ 1.569,62	R\$ 13.841,34	R\$ 10.609,93	0,888
7	R\$ 1.445.000,00	0,9	199,00	R\$ 6.535,18	R\$ 1.694,00	R\$ 1,06	R\$ 517,99	R\$ 7.072,16	0,2	22,20%	0,63%	R\$ 1.695,58	R\$ 4.894,62	-30%	0,91%	R\$ 576,89	R\$ 5.996,30	2,35%	1,28	R\$ 835,39	R\$ 7.370,46	R\$ 5.636,01	0,862
Média				R\$ 10.377,56				R\$ 10.377,56					R\$ 10.377,56			R\$ 9.800,26				R\$ 10.377,56	R\$ 9.800,26	0,949	
Desvio Padrão				R\$ 3.086,59				R\$ 3.086,59					R\$ 4.293,21			R\$ 3.086,59				R\$ 3.086,59	R\$ 3.086,59	0,298	
Coef. Variação				36,18%				37,29%					46,08%			37,21%				29,74%	29,74%	45,41%	

Tabela de Homogeneização

Elemento	Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Conservação		Área		Padrão Construtivo	
		Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado
#	V0	ΔV1	Vu ● (ΔV1)	ΔV2	Vu ● (ΔV2)	ΔV3	Vu ● (ΔV3)	ΔV4	Vu ● (ΔV4)
Paradigma									
1	R\$ 9.035,34	R\$ -	R\$ 9.035,34	R\$ -	R\$ 9.035,34	-27,164	5062,50	0,000	9.035,336
2	R\$ 13.702,04	R\$ -	R\$ 13.702,04	R\$ -	R\$ 13.702,04	-440,587	14142,69	-1874,324	15.576,362
3	R\$ 6.311,84	R\$ 606,23	R\$ 5.705,61	R\$ 1.835,41	R\$ 8.147,25	-434,009	6745,84	900,794	5.411,042
4	R\$ 8.916,61	R\$ 525,95	R\$ 9.442,56	R\$ 1.998,26	R\$ 6.948,35	-5,615	8922,22	844,287	8.072,321
5	R\$ 11.065,97	R\$ 383,30	R\$ 11.449,07	R\$ -	R\$ 11.065,97	-1351,969	12417,84	1445,901	9.629,070
6	R\$ 19.609,93	R\$ 2.103,42	R\$ 17.506,51	R\$ 3.712,60	R\$ 15.897,33	-47,440	15657,37	1568,616	18.041,313
7	R\$ 5.636,01	R\$ 537,98	R\$ 5.098,03	R\$ 1.695,58	R\$ 7.881,57	-578,873	6712,89	835,282	4.899,732
Média	R\$ 10.613,10		R\$ 10.277,02		R\$ 10.299,69		R\$ 11.023,06		R\$ 10.079,60
Desvio Padrão	R\$ 4.818,87		R\$ 4.384,21		R\$ 4.434,56		R\$ 4.759,52		R\$ 4.976,54
CV	45,41%		42,66%		33,16%		43,18%		49,37%

Tabela Cálculo do Vu e Validação dos fatores

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão Construtivo				Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Resultante
					Valor Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	FF	Ár	Vu	Foc	Foc	ΔV4	Vu4	Vu	
Avaliando			295,00							
1	R\$ 2.900.000,00	0,9	288,00	R\$ 9.062,50	2,65%	1,00%	R\$ -	R\$ 9.062,50	R\$ 9.062,50	1,000
2	R\$ 4.200.000,00	0,9	236,00	R\$ 16.076,35	3,08%	0,86%	R\$ 1.874,32	R\$ 14.142,63	R\$ 14.142,63	0,863
3	R\$ 1.900.000,00	0,9	229,00	R\$ 7.074,24	2,35%	1,27	R\$ 900,79	R\$ 7.975,03	R\$ 7.975,03	1,127
4	R\$ 2.500.000,00	0,9	293,00	R\$ 8.532,61	2,35%	1,28	R\$ 844,29	R\$ 7.449,92	R\$ 7.449,92	1,128
5	R\$ 1.350.000,00	0,9	107,00	R\$ 11.355,14	2,35%	1,27	R\$ 1.445,90	R\$ 12.801,04	R\$ 12.801,04	1,127
6	R\$ 3.900.000,00	0,9	286,00	R\$ 12.272,73	2,35%	1,28	R\$ 1.569,62	R\$ 13.841,34	R\$ 13.841,34	1,129
7	R\$ 1.445.000,00	0,9	199,00	R\$ 6.535,18	2,35%	1,28	R\$ 835,39	R\$ 7.370,46	R\$ 7.370,46	1,128
Média				R\$ 9.800,26				R\$ 10.377,56	R\$ 10.377,56	1,061
Desvio Padrão				R\$ 3.086,59				R\$ 3.086,59	R\$ 3.086,59	0,313
Coef. Variação				36,18%				29,74%	29,74%	0,298

Tabela de Homogeneização após validação dos fatores

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)			
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	9.062,50	9.062,50	9.062,50	9.062,50
2	14.142,63	14.142,63		
3	7.975,03	7.975,03	7.975,03	7.975,03
4	7.449,92	7.449,92	7.449,92	7.449,92
5	12.801,04	12.801,04	12.801,04	
6	13.841,34			
7	7.370,46	7.370,46	7.370,46	7.370,46
Média	10.377,56	9.800,26	8.931,79	7.964,48
Média + 30%	13.490,83	12.740,34	11.611,33	10.353,82
Média - 30%	7.264,29	6.860,18	6.252,25	5.575,13
Desvio padrão	3.086,59	2.938,18	2.265,90	779,61
Elementos	7	6	5	4

Tabela de Saneamento

Valor do Imóvel	
R\$	2.349.520,51
Estatística	
Valor	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	7.964,48
DP da Amostra	779,61
Elementos Usados	4,00
Graus de liberdade	3,00
Amplitude Total	1.276,81
Amplitude (%)	16,03%
Grau de Precisão	III

Enquadramento Precisão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/08/2023 às 10:01, sob o número WLAP23701980241. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001092-35.2022.8.26.0004 e código 14989ABB.