

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP**

**Ref.: PROCESSO Nº 0069360-23.2017.8.26.0100**

**CONTROLE: 2017/000295**

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COBRANÇA DE ALUGUÉIS**

**REQUERENTE: DAVID ABUHAB ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**

**REQUERIDO: MIRIAM MIKI YAMAMOTO**

**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 – COBRANÇA DE ALUGUÉIS, requerida por DAVID ABUHAB ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, em face de MIRIAM MIKI YAMAMOTO, 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 Anhatomirim, nº 50, Vila Deodoro, no 37º Subdistrito Aclimação, São Paulo/SP**; considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

**R\$ 420.000,00, para JANEIRO DE 2020**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 63, 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. 40/42) na presente ação, a saber:

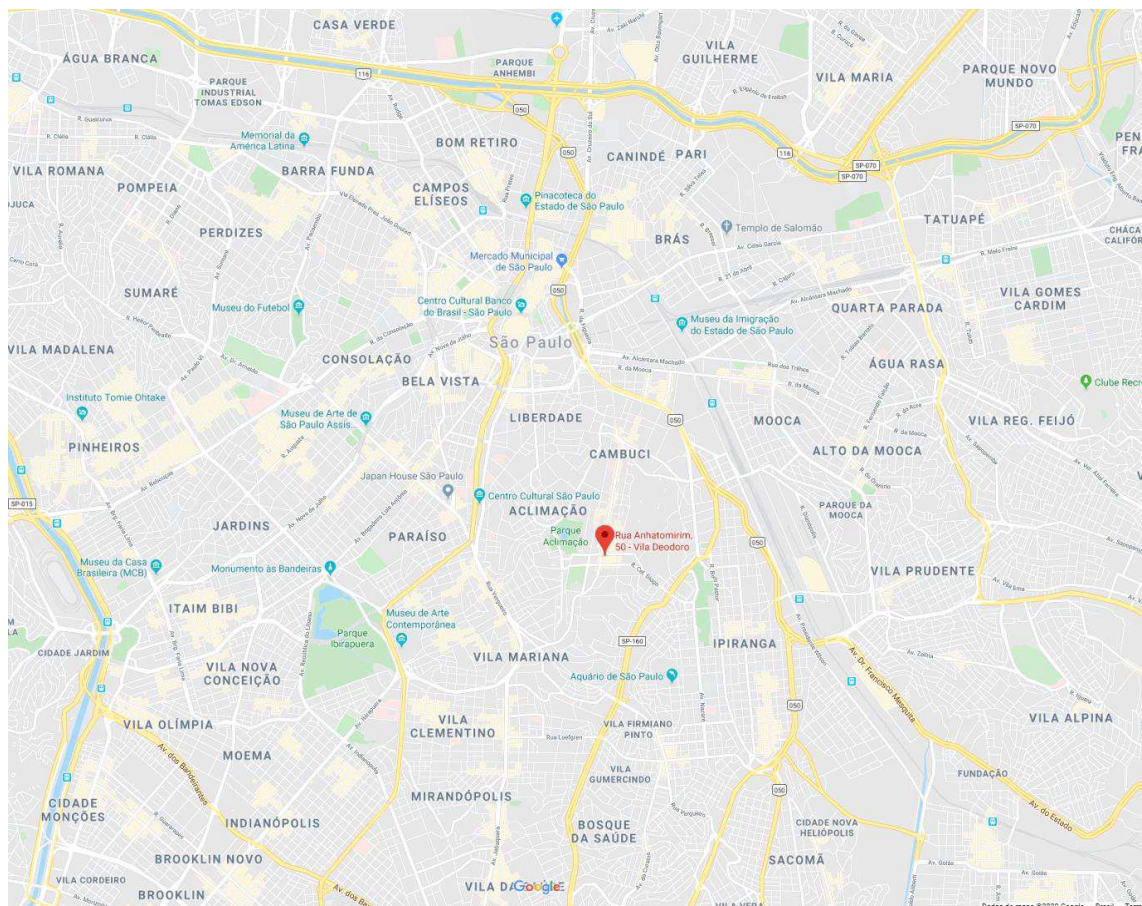
**Casa e respectivo terreno situados à Rua Anhatomirim, nº 50, Vila Deodoro, no 37º Subdistrito Aclimação, São Paulo/SP**



**3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**3.1. Informações Básicas do imóvel**

<b>Localização do imóvel:</b>	Rua Anhatomirim, nº 50
<b>Número da matrícula:</b>	nº 56.825 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
<b>Número do contribuinte:</b>	034.069.0044-5
<b>Vias públicas que complementam a quadra:</b>	Rua Basílio da Cunha, Av. Lins de Vasconcelos e Rua Coronel Diogo
<b>Bairro:</b>	Vila Deodoro, no 37º Subdistrito da Aclimação
<b>Município:</b>	São Paulo
<b>Estado:</b>	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:** 034.

**Quadra:** 069.

**Índice Fiscal:** R\$ 2.168,00, para o exercício fiscal de 2019.

### 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	

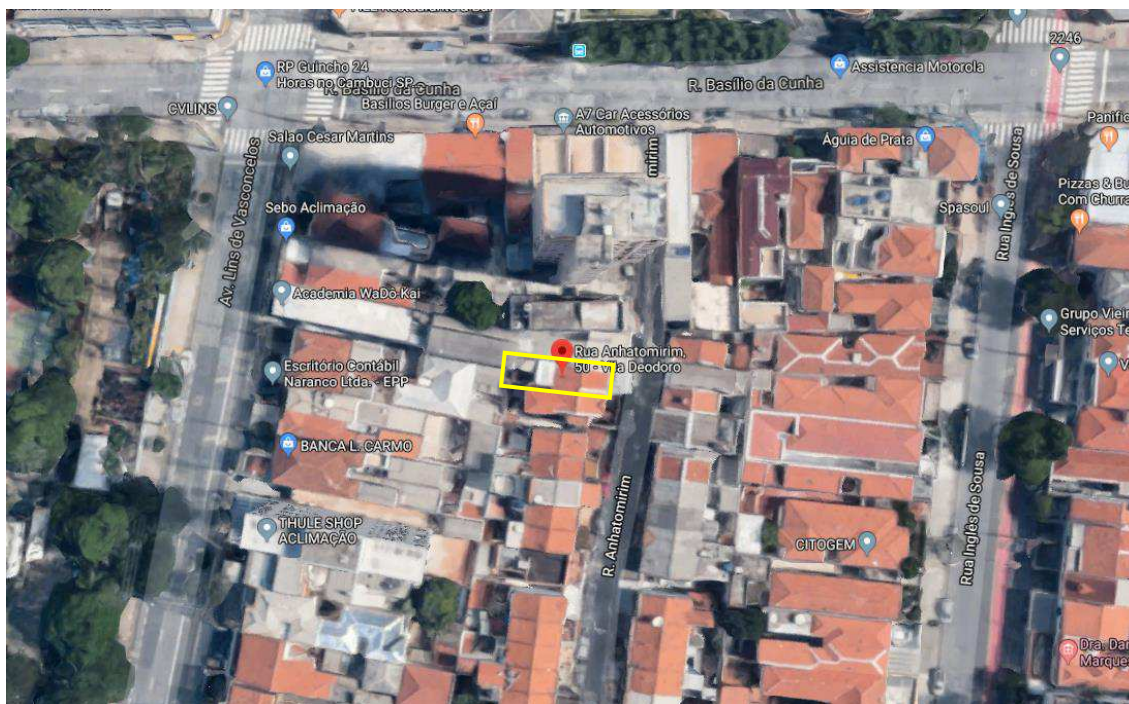
**3.5. Circunvizinhança**

O Imóvel avaliando localiza-se na zona sul da cidade de São Paulo, distando cerca de 4 km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas de padrão médio, além de alguns edifícios de apartamentos e construções de uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. da Aclimação, Av. Dr. Ricardo Jafet, a Av. Lacerda Franco, a Rua Vergueiro, o Cemitério Vila Mariana, os Parques da Aclimação e da Independência e o Hospital Militar de Área de São Paulo.

**4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

**4.1. Terreno**

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



O terreno do imóvel avaliando apresenta frente de 3,90m para a Rua Anhatomirim, encerrando a área total de 71,175m<sup>2</sup>. Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de portões metálicos na frente para a Rua Anhatomirim, por onde se dá o acesso ao imóvel.

#### 4.2. Benfeitorias

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção residencial unifamiliar, com 02 pavimentos, construída há cerca de 35 anos.

Os acessos para pedestres e veículos ocorrem através de portão metálico posicionado junto ao limite com o passeio público da Rua Anhatomirim.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
<b>Nº PAVIMENTOS</b>	02 PAVIMENTOS	
<b>GARAGEM</b>	TÉRREA	
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
<b>TIPO DE COBERTURA</b>	TELHAS DE CERÂMICA	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
<b>IDADE</b>	35 ANOS	
<b>CLASSE/ TIPO/ PADRÃO</b>	RESIDENCIAL/ CASA / SIMPLES	

A edificação está implantada de forma que mantém recuo somente da divisa de fundos do lote.

No recuo frontal, está a garagem para automóvel, coberta pela laje do pavimento superior, com piso revestido por cerâmica, paredes e teto com massa e pintura e portão 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, e os pisos, revestimento cerâmico.

*Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 88/89.*



*Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas e da vistoria realizada externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.*

De acordo com informações coletadas e por meio de imagens disponíveis em anúncios do imóvel em questão, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

- nível térreo:

#### **SALA (02 ambientes)**

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida, com rodapés;
- porta de madeira e janela de madeira com vidro.

#### **COZINHA**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com pintura, sobre massa corrida;
- porta de madeira e janelas de madeira com vidro.

#### **ÁREA DE SERVIÇO**

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos.

## 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 (01 SUÍTE)

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

## 02 BANHEIROS (01 SUÍTE)

- 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.

### 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

---

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 56.825** do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, e com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019 (em anexo), o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno = 71,175m<sup>2</sup>;

Área construída = 100,00m<sup>2</sup>.

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, Pc = 1,497 R<sub>3</sub>N
- Idade aparente: 30 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e) – depreciação de 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: Foc = 0,655.

## 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 **janeiro de 2019**, o valor unitário de:

**R\$ 3.487,33/m<sup>2</sup>**, (vide Anexo II).

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

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

Vt = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m<sup>2</sup> de terreno;

S = área total do terreno;

Fa = fator área =>  $Fa = (71,175/125,00)^{0,2} = 0,89$ .

Obtém-se:

$Vt = R\$ 3.487,33/m^2 \times 71,175m^2 / (1 + 0,89 - 1)$

**Vt = R\$ 277.802,88**

## **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.)  $R_8N$  é de R\$ 1.433,00/m<sup>2</sup>, para o mês de dezembro/2019.

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:

$$V_c = R\$ 1.433,00/m^2 \times 1,497 \times 0,655 \times 100,00m^2$$

$$V_c = R\$ 140.510,67$$

### **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.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 277.802,88 + R\$ 140.510,67$$

$$V = R\$ 418.313,55$$

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

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 420.000,00**

**(QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS)**

**JANEIRO/2020**

## **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: 05

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, 15 de janeiro de 2020.

**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 a 04. Vistas gerais do Imóvel avaliando, situado à Rua Anhatomirim, nº 50, Vila Deodoro, 37º Subdistrito – Aclimação, São Paulo – SP.



**Foto 01**



**Foto 02**



**Foto 03**

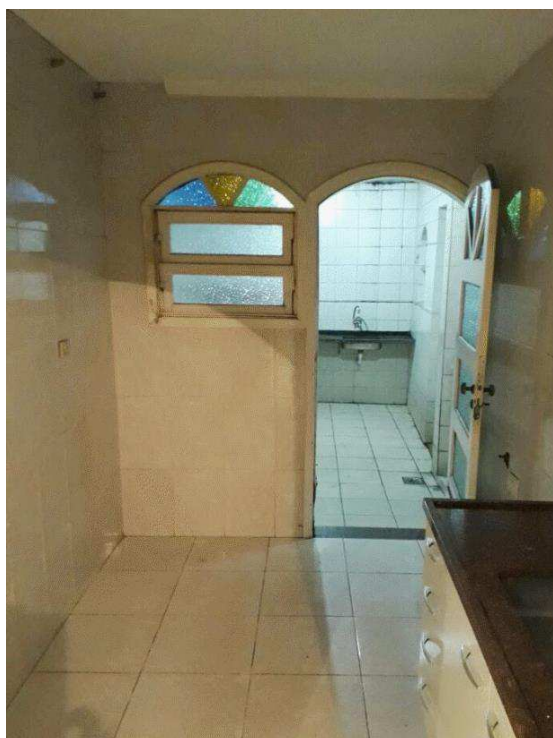


**Foto 04**

Fotos 05 a 10. Vistas gerais do imóvel avaliando.



**Foto 05**



**Foto 06**



**Foto 07**



**Foto 08**



**Foto 09**



**Foto 10**

## ANEXO II

---

### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA ANHATOMIRIM, Nº 50, VILA DEODORO, 37º SUBDISTRITO ACLIMAÇÃO, 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 m<sup>2</sup> de terreno, em reais (R\$);

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

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m<sup>2</sup>;

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 Anhatomirim, nº 50, Vila Deodoro, 37º Subdistrito – Aclimação, São Paulo-SP
- Zoneamento: ZC
- Índice Fiscal = R\$ 2.168,00, para o exercício fiscal de 2019
- Área de terreno: 71,175m<sup>2</sup>
- Frente projetada: 3,90m
- Profundidade equivalente: 18,25m

#### **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: 125,00m<sup>2</sup>

**ELEMENTO Nº 01**

**Endereço:** Rua Inglês de Souza, nº 429, Jd. da Glória, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 2.085,00      **Zoneamento:** ZC.

**Área Terreno:** 80,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 4,50m.

**Profundidade equivalente:** 17,80m.

**Construção:** Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. máx.; Pc = 1,743.
- Área construída: 130,00m<sup>2</sup>.      - Idade aparente: 25 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,757.      - Valor da construção: R\$ 245.800,53.

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

**Informante:** Marisa – Imobiliária Digiway (11) 5573-5552.

**Origem:** local.

**Data:** janeiro/2020.

**Q1 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.927,49/m<sup>2</sup>.

**Q1 terreno homogeneizado:** R\$ 5.421,35/m<sup>2</sup>.



**ELEMENTO Nº 02**

**Endereço:** Rua Inglês de Souza, nº 435, Jd. da Glória, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 2.085,00      **Zoneamento:** ZC.

**Área Terreno:** 100,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 4,00m.

**Profundidade equivalente:** 25,00m.

**Construção:** Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Fp = 1,497.
- Área construída: 110,00m<sup>2</sup>.      - Idade aparente: 30 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,710.      - Valor da construção: R\$ 167.540,20.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 640.000,00, à vista.

**Informante:** Imobiliária Marc – (11) 3346-8800.

**Origem:** local.

**Data:** janeiro/2020.

**Q2 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.084,60/m<sup>2</sup>.

**Q2 terreno homogeneizado:** R\$ 3.906,32/m<sup>2</sup>.



**ELEMENTO Nº 03**

**Endereço:** Rua Inglês de Souza, nº 46, Jd. da Glória, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 2.546,00      **Zoneamento:** ZC.

**Área Terreno:** 82,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 5,45m.

**Profundidade equivalente:** 15,05m.

**Construção:** Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Fp = 1,497.
- Área construída: 120,00m<sup>2</sup>.      - Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,494.      - Valor da construção: R\$ 127.167,52.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 520.000,00, à vista.

**Informante:** Antônio (11) 96744-6304.

**Origem:** local.

**Data:** janeiro/2020.

**Q3 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.156,49/m<sup>2</sup>.

**Q3 terreno homogeneizado:** R\$ 3.820,39/m<sup>2</sup>.



**ELEMENTO Nº 04**

---

**Endereço:** Rua Dr. Dolzani, nº 369, Jd. da Glória, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.911,00      **Zoneamento:** ZC

**Área Terreno:** 90,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 3,00m.

**Profundidade equivalente:** 30,00m.

**Construção:** Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Fp = 1,497.
- Área construída: 145,00m<sup>2</sup>.      - Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,494.      - Valor da construção: R\$ 153.660,75.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 439.000,00, à vista.

**Informante:** Luciana – Imobiliária Viera (11) 3271-1300.

**Origem:** local.

**Data:** janeiro/2020.

**Q4 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.682,66/m<sup>2</sup>.

**Q4 terreno homogeneizado:** R\$ 2.512,07/m<sup>2</sup>.



**ELEMENTO Nº 05**

**Endereço:** Rua Pereira Caldas, nº 60, Jd. da Glória, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 2.058,00      **Zoneamento:** ZC.

**Área Terreno:** 108,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 4,00m.

**Profundidade equivalente:** 27,00m.

**Construção:** Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio; Fp = 1,497.
- Área construída: 120,00m<sup>2</sup>.      - Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g).
- FOC: 0,409.      - Valor da construção: R\$ 105.286,47.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 490.000,00, à vista.

**Informante:** Raiane – Imobiliária Predial Lins (11) 3273-8800.

**Origem:** local.

**Data:** janeiro/2020.

**Q5 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.108,46/m<sup>2</sup>.

**Q5 terreno homogeneizado:** R\$ 3.018,89/m<sup>2</sup>.



**ELEMENTO Nº 06**

**Endereço:** Rua Basílio da Cunha, nº 644, Jd. da Glória, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.813,00      **Zoneamento:** ZC.

**Área Terreno:** 81,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 4,50m.

**Profundidade equivalente:** 18,00m.

**Construção:** Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. máx.; Pc = 1,743.
- Área construída: 120,00m<sup>2</sup>.      - Idade aparente: 35 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,660.      - Valor da construção: R\$ 197.819,34.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 630.000,00, à vista.

**Informante:** Raiane – Imobiliária Predial Lins (11) 3273-8800.

**Origem:** local.

**Data:** janeiro/2020.

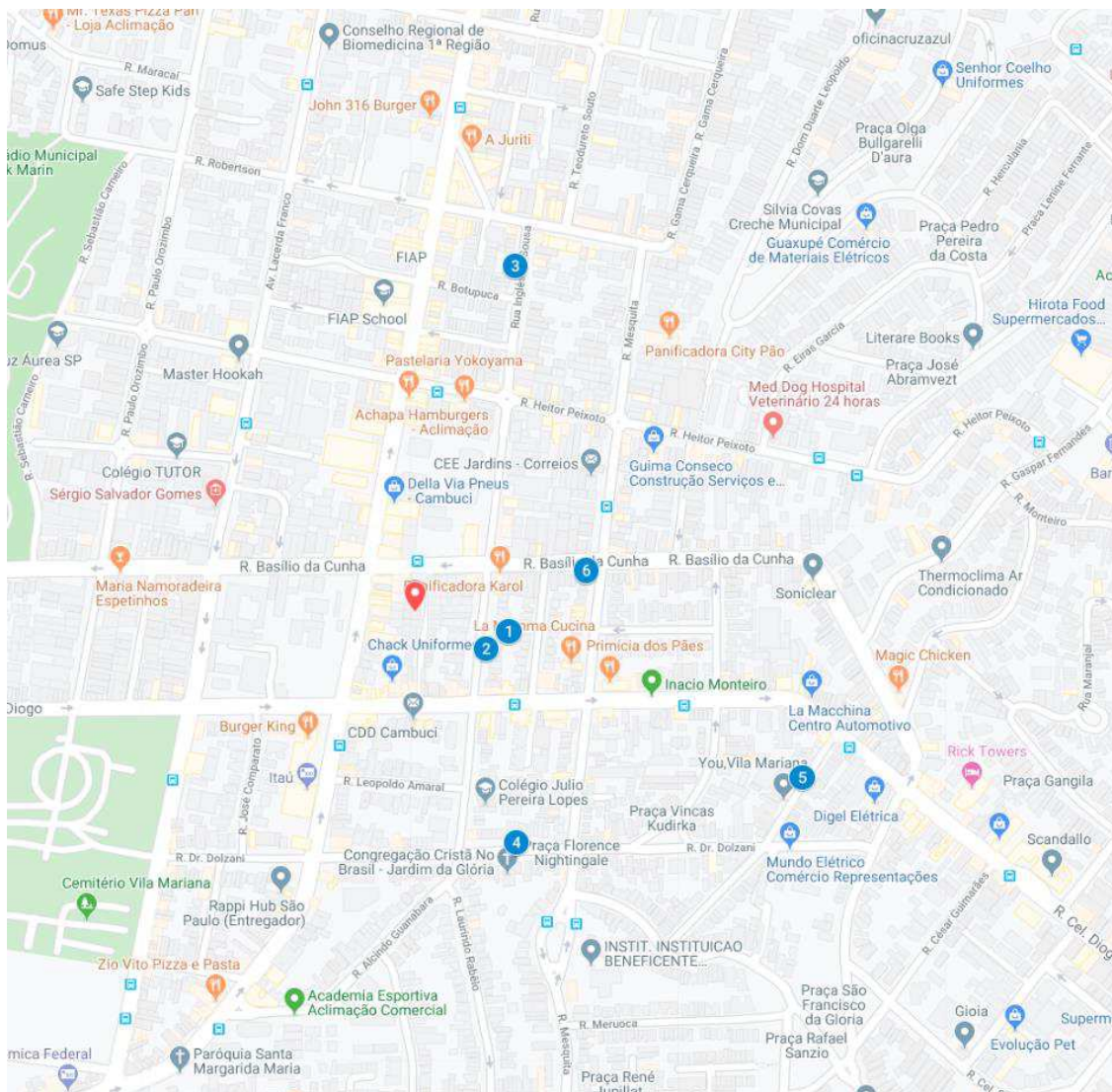
**Q6 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.557,79/m<sup>2</sup>.

**Q6 terreno homogeneizado:** R\$ 4.178,97/m<sup>2</sup>.





MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

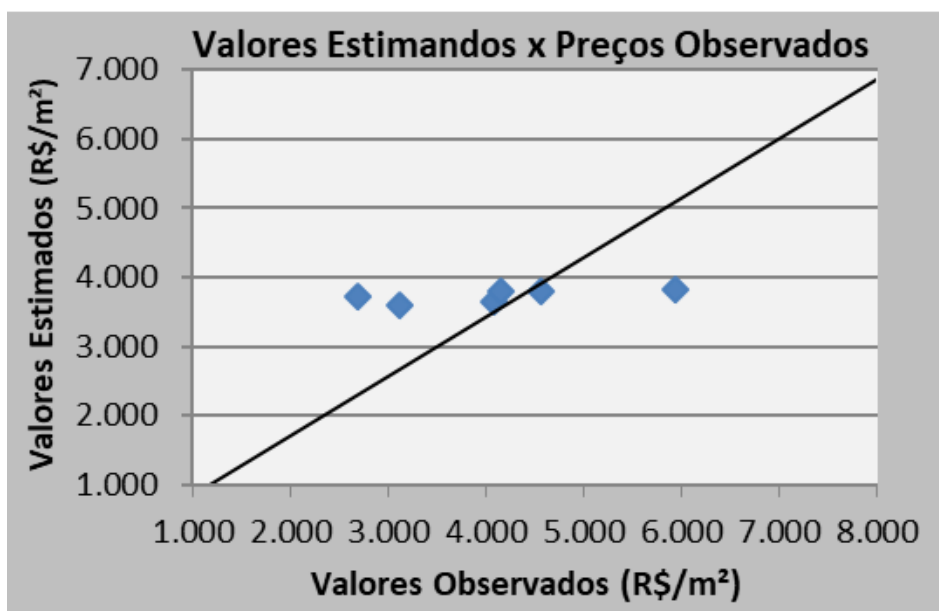


 **Imóvel avaliando**

 **Imóveis comparativos**

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos															
Elemento	Valor (R\$)	Fa	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						
						Índice Fiscal	Varição 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Fa	Varição 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)				
Paradigma															
1	800.000,00	0,9	245.800,53	80,00	5.927,49	<del>1,04</del>	<del>235,06</del>	<del>6.163,46</del>	0,91	-506,15	5.421,35	0,91	<b>5.421,35</b>	0	-
2	640.000,00	0,9	167.540,20	100,00	4.084,60	<del>1,04</del>	<del>162,60</del>	<del>4.247,20</del>	0,96	-178,28	3.906,32	0,96	<b>3.906,32</b>	1	3.906,32
3	520.000,00	0,9	127.167,52	82,00	4.156,49	<del>0,95</del>	<del>2.546,00</del>	<del>0,95</del>	0,92	-336,10	3.820,39	0,92	<b>3.820,39</b>	1	3.820,39
4	439.000,00	0,9	153.660,75	90,00	2.682,66	<del>1,10</del>	<del>360,70</del>	<del>3.043,40</del>	0,94	-170,59	2.512,07	0,94	<b>2.512,07</b>	1	2.512,07
5	490.000,00	0,9	105.286,47	108,00	3.108,46	<del>1,05</del>	<del>166,15</del>	<del>3.274,61</del>	0,97	-89,56	3.018,89	0,97	<b>3.018,89</b>	1	3.018,89
6	630.000,00	0,9	197.819,34	81,00	4.557,79	<del>1,20</del>	<del>892,45</del>	<del>5.450,24</del>	0,92	-378,82	4.178,97	0,92	<b>4.178,97</b>	1	4.178,97
Média					4.086,25			4.286,39			3.809,66		<b>3.809,66</b>		
Desvio Padrão					1.143,99			1.265,39			1.005,23		1.005,23		
CV					28,0%			29,5%			26,4%		26,4%		

lim. inferior: -30% =	2.666,76
lim. superior: +30% =	4.952,56
<b>Média Saneada =</b>	<b>R\$ 3.487,33</b>
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.441,13
lim. superior: +30% =	R\$ 4.533,53
Desvio Padrão: s =	695,59
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	476,95
Lim Min =	R\$ 3.010,38
Lim. Max =	R\$ 3.964,28
Coef. de Variação =	20%
Coef. Student: t =	1,533



#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 5.421,35/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 3.906,32/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 3.820,39/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 2.512,07/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 05 = R\$ 3.018,89/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 06 = R\$ 4.178,97/m<sup>2</sup>

Média = R\$ 3.809,66/m<sup>2</sup>

#### 5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 4.533,53/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.441,13/m<sup>2</sup>

Por ultrapassar os limites acima, o elemento nº 01 deve ser excluído da amostra, resultando na **média saneada de R\$ 3.487,33/m<sup>2</sup>**.

## 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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 695,59/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 695,59/\text{m}^2 / \text{R\$ } 3.487,33/\text{m}^2 = 20\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(4), (10\%) = 1,533$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 695,59/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 476,95/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.487,33/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 476,95/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **janeiro/2020** e pagamento à vista, será de **R\$ 3.487,33/m<sup>2</sup>**.

**HEITOR FERREIRA TONISSI**

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

---

**ANEXO III**

---

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU**

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

**Cadastro do Imóvel: 034.069.0044-5**

**Local do Imóvel:**

R ANHATOMIRIM, 50 - .  
CEP 01544-040  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R ANHATOMIRIM, 50 - .  
CEP 01544-040

**Contribuinte(s):**

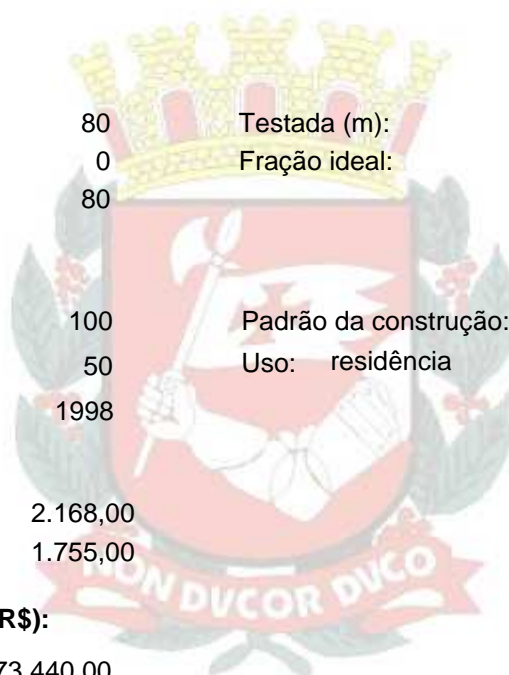
CPF 271.771.138-43 MIRIAM MIKI YAMAMOTO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	80	Testada (m):	3,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	80		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	50	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1998		



**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.168,00
- da construção:	1.755,00

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

- da área incorporada:	173.440,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	142.155,00
Base de cálculo do IPTU:	315.595,00

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 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/06/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 13/03/2019  
**Número do Documento:** 2.2019.000532757-5  
**Solicitante:** HEITOR FERREIRA TONISSI (CPF 263.725.108-55)