

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
VIII – TATUAPÉ DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº. 1009250-55.2019.8.26.0008
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO
**AÇÃO : EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - ALIENAÇÃO JUDICIAL DE
BENS**
REQUERENTE : NELSON MONTEIRO FREIRE FILHO E OUTRO(S)
REQUERIDO : MARCELO MONTEIRO FREIRE E OUTRO(S)

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Uma casa e seu terreno, situada à Rua José de Assis, 84, Vila Carrão, Zona Leste, no 27º. Subdistrito – Tatuapé, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: agosto de 2.021

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 576.000,00
(quinhentos e setenta e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

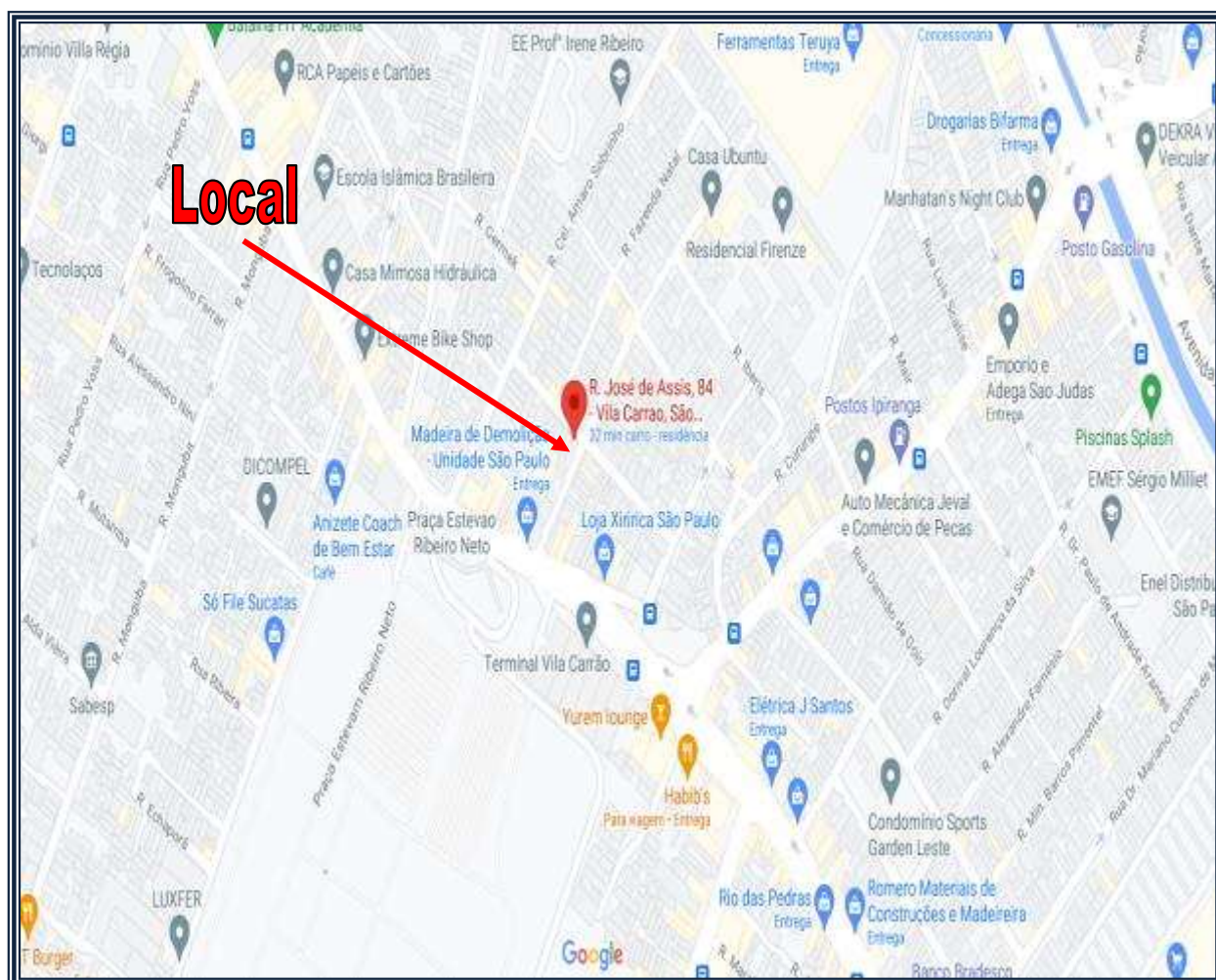
3.1. Localização

Uma casa e seu terreno, situada à Rua José de Assis, 84, Vila Carrão, Zona Leste, no 27º. Subdistrito – Tatuapé, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo o imóvel avaliando se encontra no Setor 116, Quadra 391, e Índice Fiscal 519,00

3.3. Plantas de Localização





3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em,

SQL:116.391.0007-4

R JOSE DE ASSIS,84

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

1 de 1

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua José de Assis, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O imóvel, conforme o Compromisso de Venda e Compra (fls. 163), possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL: Um Terreno medindo (5,50) cinco metros e cinquenta centímetros de frente para a Rua José de Assis, por (24,00) vinte e quatro metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos igual medida da frente, e está localizado à (7,00) sete metros da Rua Dona Felisbina Ferreira, pelo lado esquerdo de quem desta rua entra para a já citada Rua José de Assis, na Vila Carrão, Capital.” Contribuinte nº 116.391.0007-4, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2021 (*anexo IV*).

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 132,00 m² foi obtida através de consulta ao Compromisso de Venda e Compra (fls. 163).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua José de Assis, n.º 84.

3.11. Benfeitorias

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje
Piso:	Cerâmico / Granito
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos / Papel de parede / Revestimento cerâmico
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex
Portas:	Madeira / Alumínio / Vidro
Caixilhos:	Alumínio.
Janelas:	Alumínio / Vidro.
Tipo das janelas	Correr / Basculante.
Cobertura:	Telhas de fibrocimento
Compartimentos:	Térreo: Garagem para 4 (quatro) automóveis, sala de estar, lavabo, cozinha e área de serviço. 1º andar: 1(uma) suíte, 2(dois) dormitórios, 01(um) banheiro e um salão
Idade estimada:	35 (trinta e cinco) anos.
Estado da Edificação:	Regular (c).
Área Construída:	122,00 m²

Observações: 1. A área construída foi obtida através de medição feita no local por este perito.

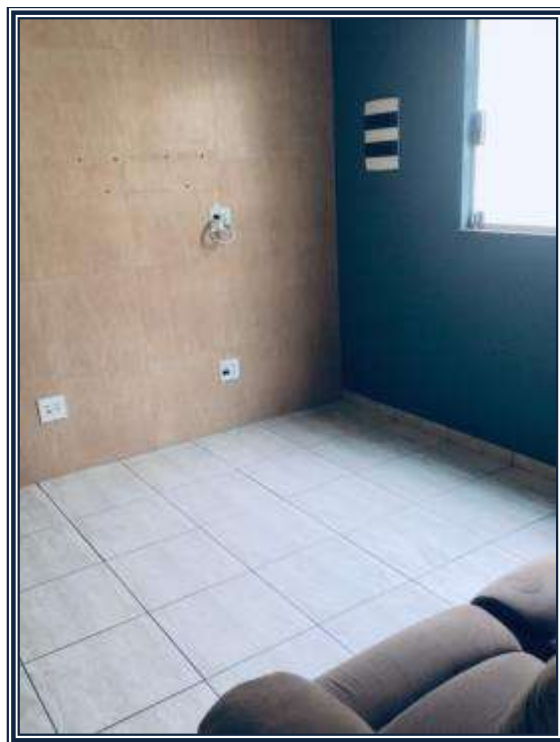
3.12. Ilustração fotográfica do imóvel.**Vista da garagem****Corredor lateral**



Hall de entrada e escada de acesso ao 1º andar



Lavabo



Sala de estar

**Cozinha****Área de serviço**



Suíte



**Hall de circulação****Banheiro****Dormitório I****Dormitório II**



Salão

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 132,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 3.503,06 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 3.052,43 \text{ m}^2$$

$$Fp = 5,50 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 24,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = \text{se aplica (0,20)}$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = \text{se aplica (0,50)}$$

Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$$C_f = (10,00 / 5,50)^{0,20};$$

$$C_f = 1,1300$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi};$$

$$C_p = (25,00 / 24,00)^{0,50}$$

$$C_p = 1,0200$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.052,43 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,1300 - 1) + (1,0200 - 1)]\} \times 132,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 350.365,88$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 3.503,06 (três mil quinhentos e três reais e seis centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de agosto de 2.021 da seguinte forma:

Classe:	Residencial.
Grupo:	Casa.
Padrão:	Médio.
Custo de reprodução:	R\$ 2.690,25 m ² (RgN x 1,560).
I _e	35 (trinta e cinco) anos.
I _r	70 (setenta) anos.
Estado da Edificação:	Regular (c).
F _{oc}	0,687
Área Construída:	122,00 m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 2.690,25 \times 0,687 \times 122,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 225.480,71$$

4.3- Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 350.365,88 + 225.480,71$$

$$V_i = \text{R\$ } 575.846,59$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 576.000,00$$

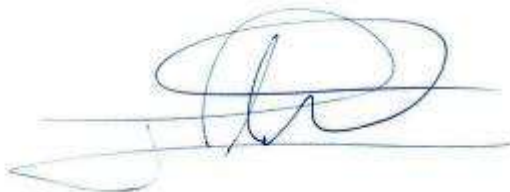
(quinhentos e setenta e seis mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 20 (vinte) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 13 de agosto de 2.021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a horizontal line at the bottom.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011**”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **“Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **“GEOAVALIAR”**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos**”, do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo** de maio de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do “ V_u ” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) – A região do imóvel classifica-se na 1ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + [1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela “**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**”;

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) – Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

Coeficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

2 .- BENFEITORIAS: _

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o **“ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”**, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido **“ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006”**.

2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “**Ross / Heidecke**”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta **o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “le” e a vida referencial “lr”.

Onde:

$$\text{ROSS: } \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2021
 SETOR : 116 QUADRA : 537 ÍNDICE DO LOCAL : 544,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR CRISTIANO ALTENFELDER SILVA NÚMERO : 157
 COMP. : BAIRRO : VILA CARRÃO - ZONA LESTE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 144.606,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : EVIDENCE IMOV TATUAPE - ev29137
 CONTATO : SR MINUORO TELEFONE : (11)-33862222
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.307,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.646,94
		VARIAÇÃO : 1.1027
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2021

SETOR : 116

QUADRA : 051

ÍNDICE DO LOCAL : 559,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FELISBINA FERREIRA

NÚMERO : 76

COMP.:

BAIRRO : VILA CARRÃO - ZONA LESTE

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 143,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 206.786,83 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 570.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GRUPO PERES -
 CONTATO : SRA ALICE TELEFONE : (11)-22922468
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.062,13
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.659,79
		VARIAÇÃO : 1.1952
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2021

SETOR : 116

QUADRA : 086

ÍNDICE DO LOCAL : 544,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCA DE PAULA

NÚMERO : 176

COMP.:

BAIRRO : VILA CARRÃO - ZONA LESTE

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 121,00

TESTADA - (ct) m 5,50

PROF. EQUIV. (Pe): 22,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.724,52

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 135.523,47

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 630.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OSCAR IMOVEIS - 1536mdp

CONTATO : SR LEANDRO

TELEFONE : (11)-20971917

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.565,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.090,32
		VARIAÇÃO : 1.1471
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2021
 SETOR : 116 QUADRA : 391 ÍNDICE DO LOCAL : 519,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ DE ASSIS NÚMERO : 62
 COMP. : BAIRRO : VILA CARRÃO - ZONA LESTE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 147,00 TESTADA - (ct) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,73
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : TAWATA IMOV -
 CONTATO : SRA ELISA TELEFONE : (11)-29412111
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.877,55
TESTADA Cf : 0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.243,03
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1270
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2021
 SETOR : 116 QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL : 571,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JUVELINA FERREIRA DE ASSIS NÚMERO : 180
 COMP. : BAIRRO : VILA CARRÃO - ZONA LESTE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 115,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 5 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.724,52
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 176.463,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROP. - nh85rg
 CONTATO : SR JOADERSON TELEFONE : (11)-968351420
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.613,36
TESTADA Ct : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.675,22
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1002
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO: NELSON MONTEIRO FREIRE FILHO E OU X MARCELO MONTEIRO FREIRE **DATA:** 13/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:
ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	519,00
☒ Testada	5,50
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA DOUTOR CRISTIANO ALTENFELDER SILVA, 157	3.307,15	3.646,94	1,1027	1,0000
☒	2 RUA FELISBINA FERREIRA, 76	3.062,13	3.659,79	1,1952	1,0000
☒	3 RUA FRANCISCA DE PAULA, 176	3.565,92	4.090,32	1,1471	1,0000
☒	4 RUA JOSÉ DE ASSIS, 62	2.877,55	3.243,03	1,1270	1,0000
☒	5 RUA JUVELINA FERREIRA DE ASSIS, 180	2.613,36	2.875,22	1,1002	1,0000

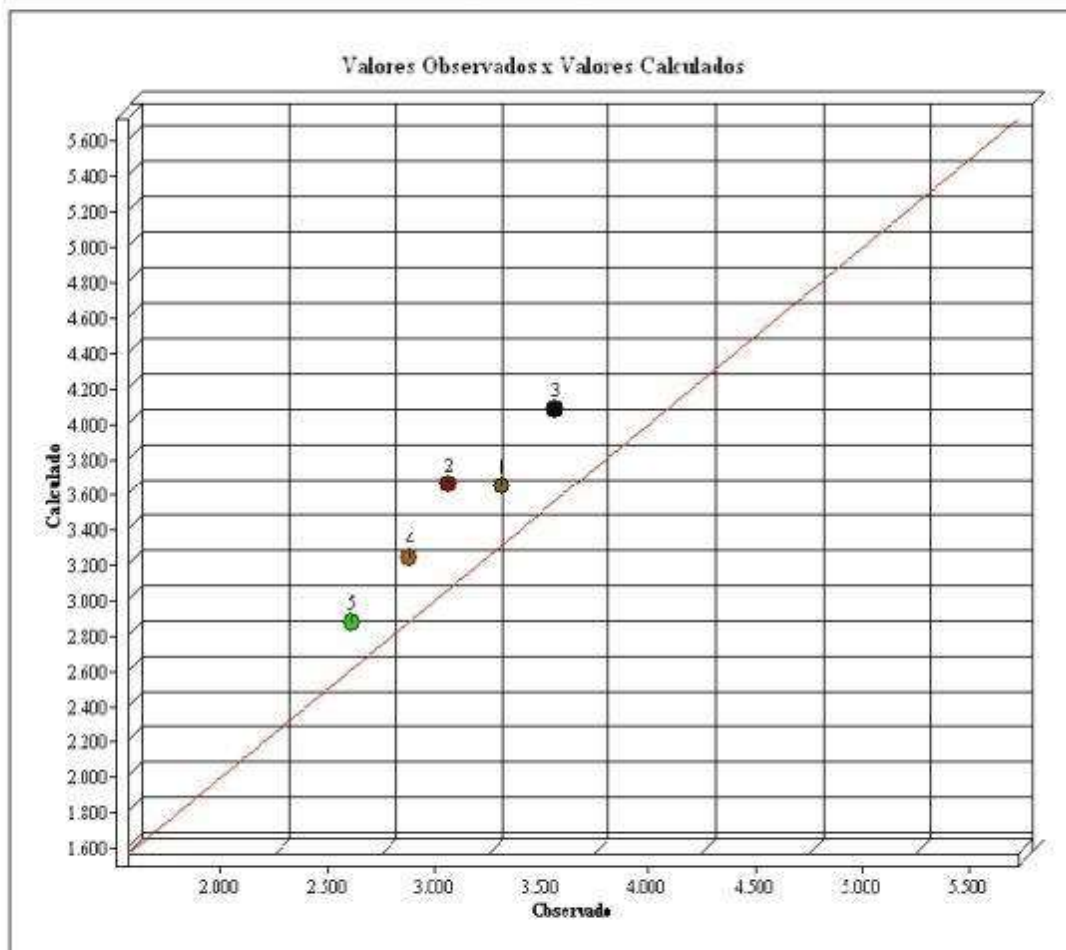


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.307,15	3.646,94
2	3.062,13	3.659,79
3	3.565,92	4.090,32
4	2.877,55	3.243,03
5	2.613,36	2.875,22



GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA JOSÉ DE ASSIS 84 - VILA CARRÃO - ZONA LESTE SÃO PAULO - SP Data: 13/08/2021
 Cliente: 1009250-55.2019.8.26.0008
 Área m²: 132,00 Modalidade: Venda Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.089,22
 Desvio Padrão: 369,68
 - 30%: 2.159,66
 + 30%: 4.010,79

Coeficiente de Variação: 11,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.503,06
 Desvio Padrão: 461,50
 - 30%: 2.452,14
 + 30%: 4.553,97

Coeficiente de Variação: 13,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator a pr o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.503,06

TESTADA: -0,1300

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.052,43000

PROFUNDIDADE: -0,0200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 402.920,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.186,67

INTERVALO MÁXIMO: 3.819,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.798,98

INTERVALO MÁXIMO: 3.305,88

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 3.052,43m²

(três mil e cinquenta e dois reais e quarenta e três centavos)

ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL IPTU – 2.021


Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021
Cadastro do Imóvel: 116.391.0007-4
Local do Imóvel:

 R JOSE DE ASSIS, 84
 VILA CARRAO CEP 03449-030
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R JOSE DE ASSIS, 84
 VILA CARRAO CEP 03449-030

Contribuinte(s):

CPF 088.753.248-91 NELSON MONTEIRO FREIRE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	121	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	121		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	48	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	48	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	663,00
- da construção:	894,00

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

- da área incorporada:	80.223,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	8.583,00
Base de cálculo do IPTU:	88.806,00

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 28/10/2021, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>
Data de Emissão: 30/07/2021

Número do Documento: 2.2021.002204545-6