

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO**

PROCESSO	: N° 1015797-11.2014.8.26.0001
CARTÓRIO	: 5º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO	: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - HIPOTECA
EXEQUENTE	: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
EXECUTADO	: DORALICE DE SOUZA

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 de Apartamento

**PROCESSO
CARTÓRIO
AÇÃO**

**: N° 1015797-11.2014.8.26.0001
: 5º OFÍCIO CÍVEL
: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -
HIPOTECA**

REQUERENTE

**: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO
BANCO DO BRASIL - PREVI**

REQUERIDO

: DORALICE DE SOUZA

RESUMO

Objeto: Apartamento de nº 1 com 93,00 m², com vaga de garagem



Dados do imóvel: Rua Dr. Henrique Meyer, nº 484, apartamento 1, integrante do Núcleo Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, Tucuruvi, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Objetivo: Valor de Mercado de venda

Valor de Venda: R\$ 335.000,00 (Trezentos, trinta e cinco mil reais)

Data Avaliação: Mês de maio de 2021

1- PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real valor de mercado de venda do imóvel localizado à Rua Dr. Henrique Meyer, nº 484 (antigo nº 119 e ainda anterior a antiga Rua Vinte e Um, nº 22) – integrante do Núcleo Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira - Apartamento nº 1 localizado no 1º pavimento, em Tucuruvi, Município de São Paulo no Estado de São Paulo, conforme aponta a matrícula 12.187 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo do imóvel e que se encontra junto às folhas 132 a 145 dos Autos do Processo.

A signatária é nomeada através da Decisão junto à folha 325 dos Autos para a realização da Perícia avaliatória do imóvel devido a uma Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - HIPOTECA. As partes do processo não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **29 de Abril de 2021, quinta-feira**, às 12h30, com a presença do Dr. Everton Cursino Garcia da Silva, advogado da Executada Doralice de Souza. A parte do Exequente não demonstrou interesse em comparecer a vistoria.

Admitem-se verdadeiros os documentos fornecidos e suas cópias, fieis 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. Região e Localidade

O imóvel objeto da ação fica localizado à Rua Dr. Henrique Meyer, nº 484, apartamento 1, integrante do Núcleo Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira Tucuruvi, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município situa-se no Setor Fiscal 070 e Quadra 325, CD 04, lote 0026.

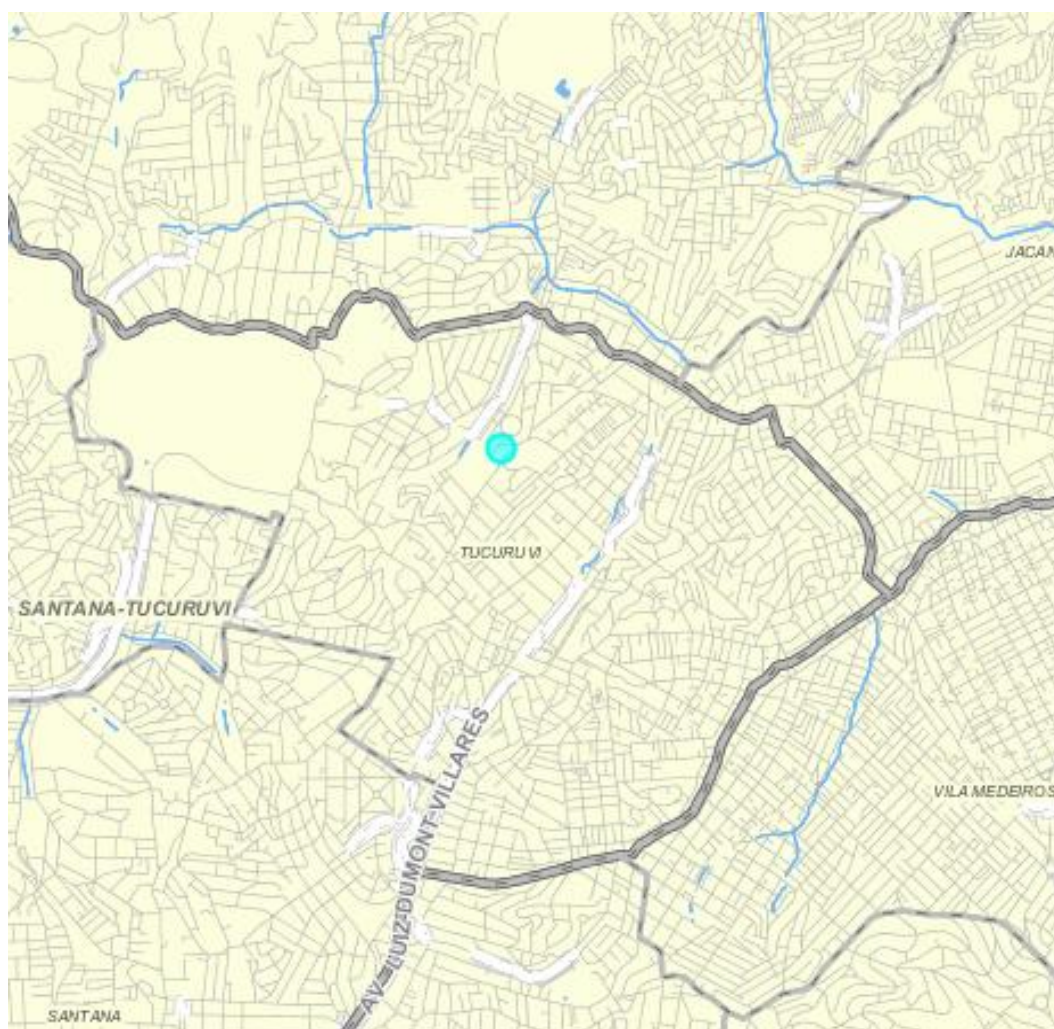


Imagem 01: Demarcação de parte da Subprefeitura Santana-Tucuruvi e do imóvel avaliando.

O mapa geral em satélite da localização do imóvel, na foto 2 a seguir, mostra as Avenidas: Nova Cantareira à esquerda da imagem, ao centro próximo do avaliando a Coronel Sezefredo Fagundes e à direita da imagem Dr. Antônio Maria Laet.

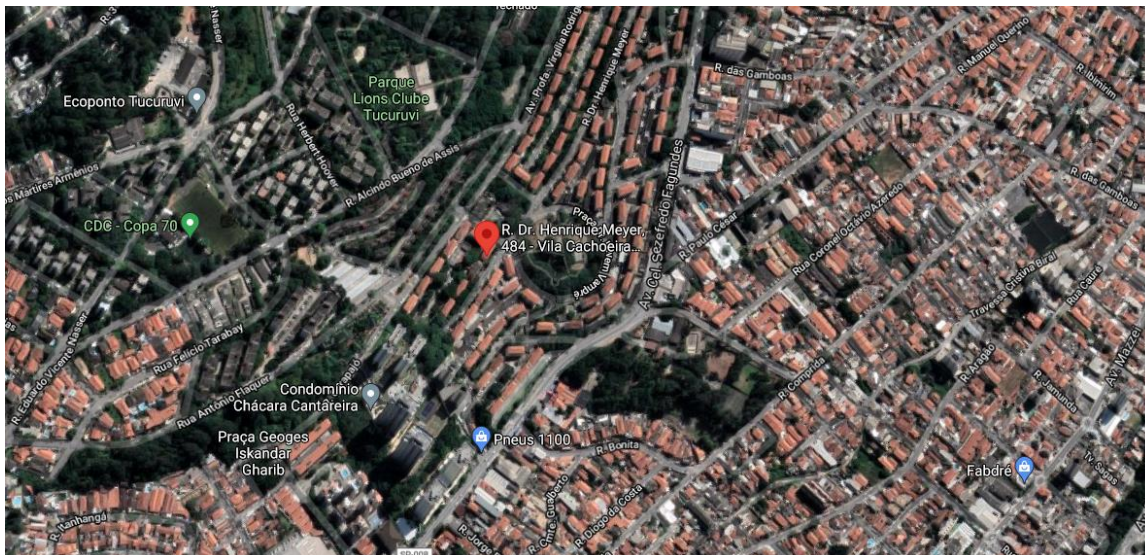


Imagem 02: Mapa parcial de imagem de satélite do Bairro Vila Cachoeira, com demarcação do imóvel avaliando.
(Fonte: Google Maps)

O mapa ampliado em satélite da localização do imóvel, na foto 3 a seguir, mostra a proximidade do avaliando à Avenida Coronel Sezefredo Fagundes e junto a Praça Dr. Levem Vampré.

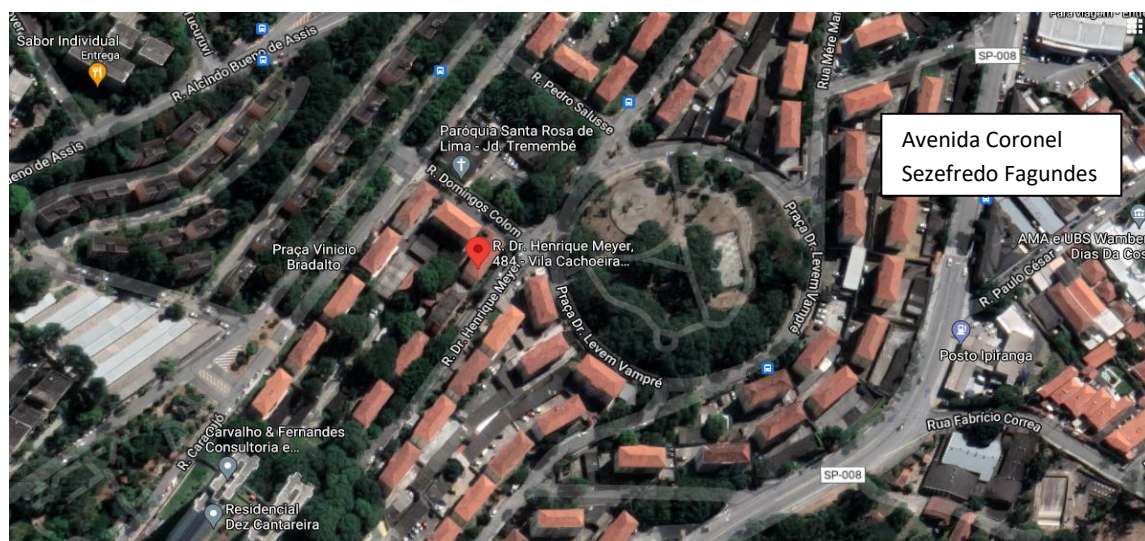


Imagem 03: Mapa de satélite do entorno do imóvel avaliando.
(Fonte: Google Maps)

2.2. Características da região

A respeito do uso e ocupação do solo do Município São Paulo, de acordo com a Lei Municipal nº 16.402/2016, o empreendimento se situa na ZM – Zona Mista, caracterizada por áreas que promovem predominantemente usos residenciais, porém também promovem com densidades baixas a médias.

A Avenida Coronel Sezefredo Fagundes fica cerca de 100 metros do imóvel avaliando é uma o importante via de ligação para a região com transporte publico disponível, serviços e comercio dos mais variados para atendimento aos moradores.

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.

2.3. Localização do imóvel

O imóvel localiza-se na esquina da Rua Dr. Henrique Meyer e da Rua Domingos Colom de frente para a Praça Dr. Levem Vampré e da Paróquia Santa Rosa de Lima.

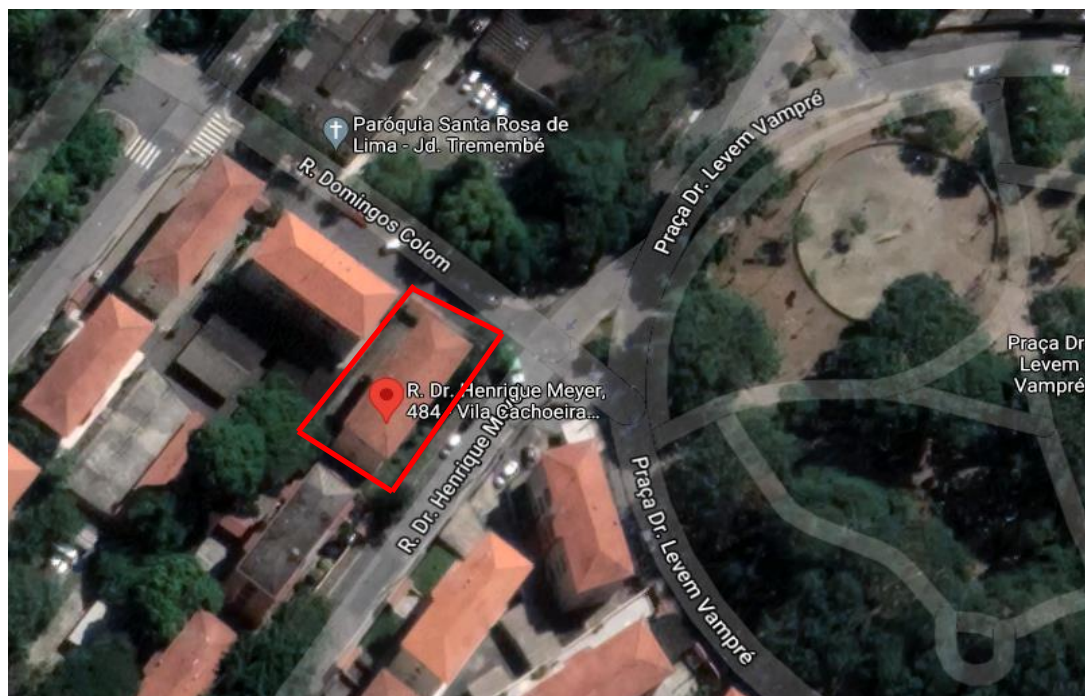


Imagem 04: Imagem área aproximada com demarcação do imóvel avaliando.

(Fonte: Google Maps)



Imagem 05: Foto olhando a rua à esquerda de quem do condomínio olha.

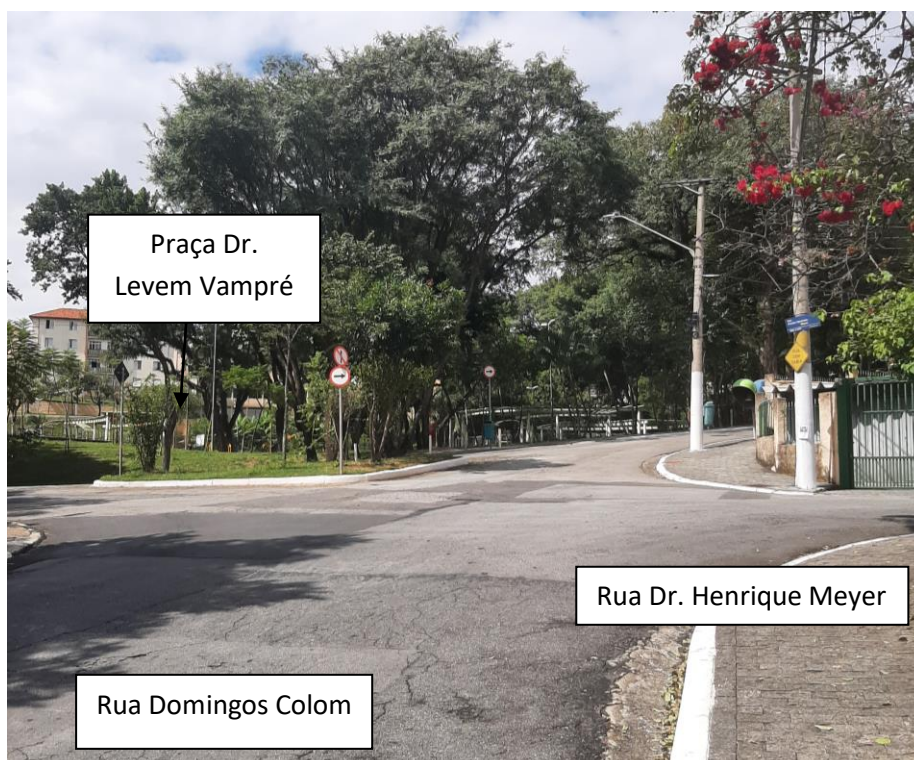


Imagem 06: Foto olhando a rua à direita de quem do condomínio olha.

2.3. Características do imóvel

2.3.1 Núcleo Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira

O Conjunto tem cerca de sessenta e três anos de idade, conforme Certidão de Dados Cadastrais no Anexo I, possui uma edificação com térreo e três (3) andares. Possui local para vaga de carros dos apartamentos.

O revestimento da torre é de pintura. Não possui área de lazer e a segurança é o porteiro eletrônico ligado diretamente a cada apartamento.

O Padrão do Condomínio foi definido conforme Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e classificado em **Apartamento Padrão Econômico sem elevador** com índice médio de 0,810.



Imagem 07: Entrada do Núcleo Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira.



Imagem 08: Fachada do Edifício do imóvel.



Imagem 09: Local para vagas de garagem.

2.3.2 Apartamento n° 1

O apartamento possui hoje três (3) dormitórios com uma suíte e um (1) banheiro extra, cozinha com área de serviço, sala de estar e uma área extra.

O apartamento, que é apresentado nas fotos a seguir, teve suas condições de conservação enquadradas na referência **E – Necessitando de Reparos Simples** conforme Quadro 1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e apresenta uma depreciação de 18,10%.



Imagem 10: Sala de estar.



Imagem 11: Cozinha.

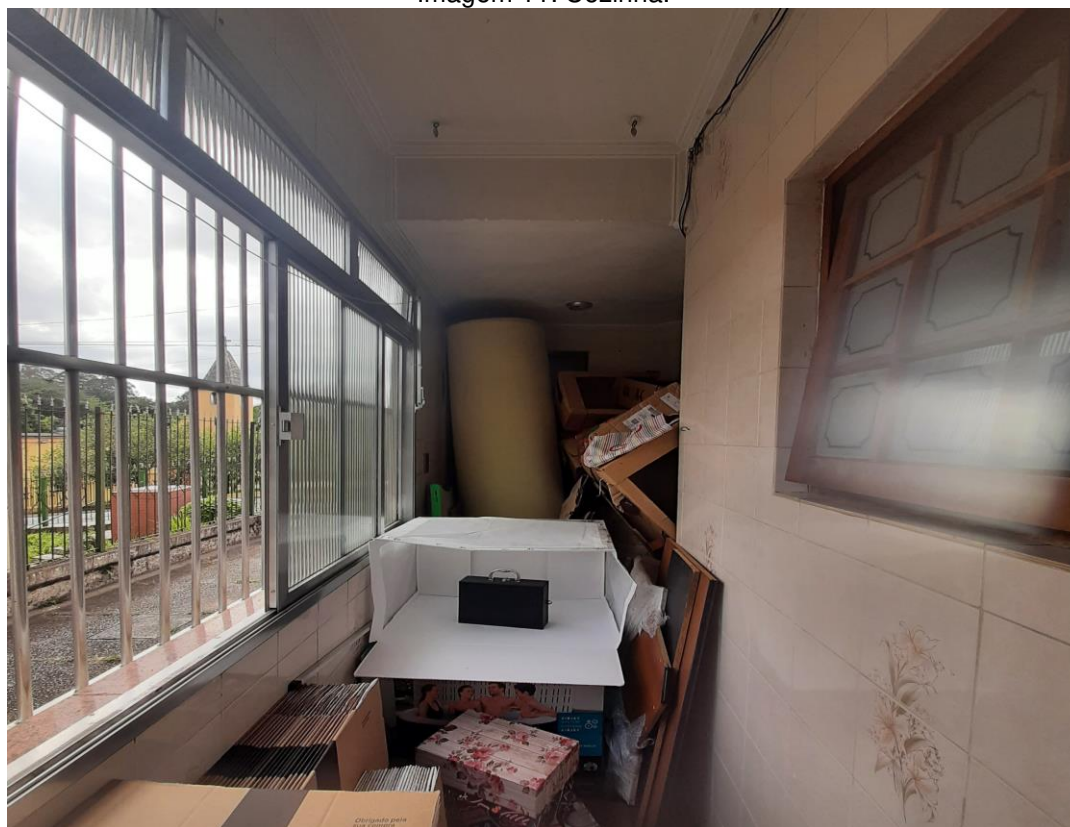


Imagem 12: Área de Serviço.



Imagem 13: Área extra próxima ao corredor.



Imagem 14: Banheiro do corredor.



Imagem 15: Quarto 1.



Imagem 16: Quarto 2.

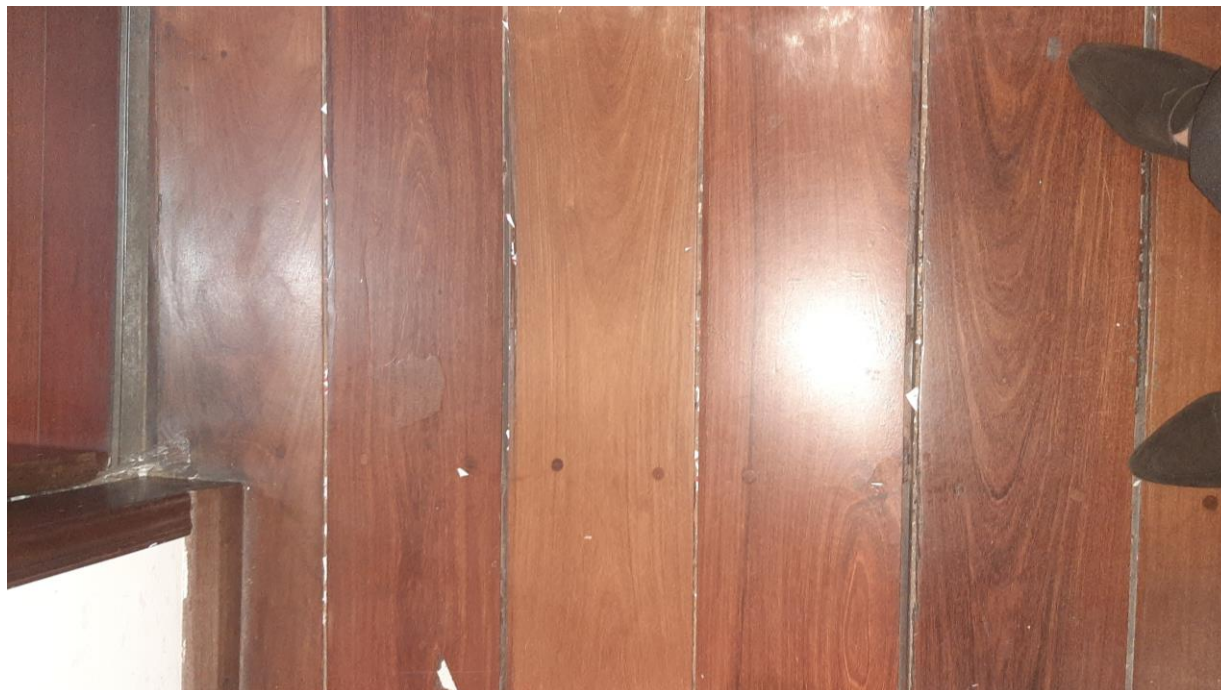


Imagem 16: Suíte.

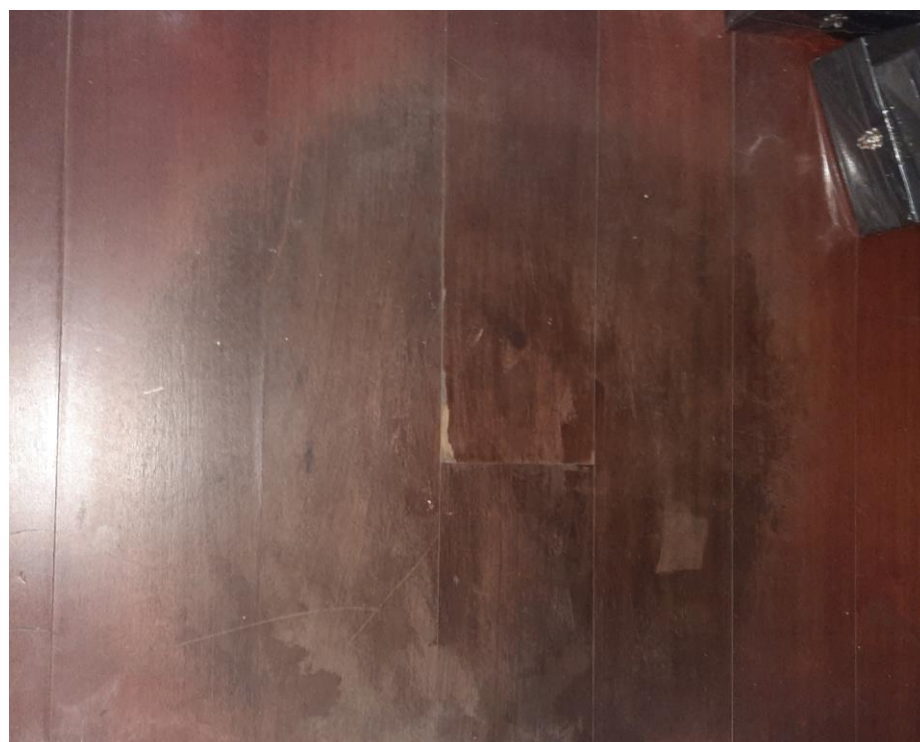


Imagem 17 e 18: Banheiro da Suíte.

O piso de madeira tem cerca de metade de sua área com levantamento nas juntas, partes abaloadas (quando forma depressões ou elevações no piso sensíveis ao andar), partes com podridão provenientes provavelmente de umidade.

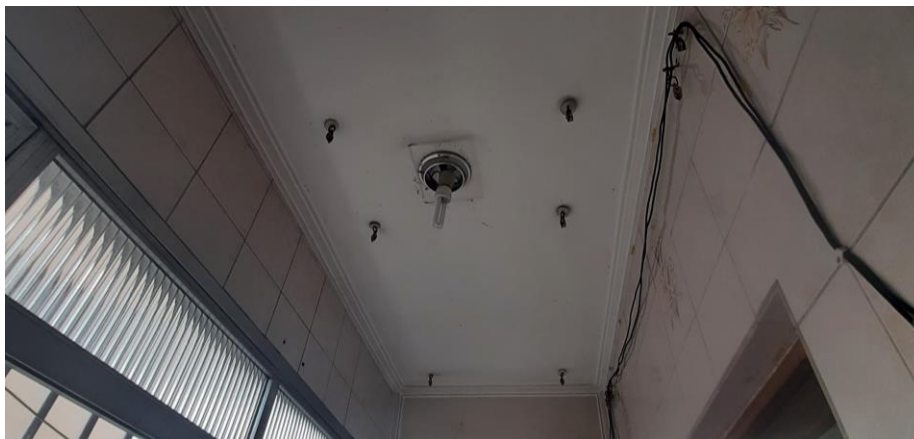


. Imagem 19: Detalhe do piso.



. Imagem 20: Detalhe do piso 2.

O apartamento precisa de pintura paredes e tetos, revisão do sistema elétrico, pois foi indicado que alguns cômodos não acendem e instalação de lâmpadas e luminárias. Instalação de partes hidráulicas e revisão da mesma.



. Imagem 21: Detalhe de uma das luminárias.



. Imagem 22: Detalhe da pintura de uma das paredes.

3- AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia e critérios adotados

A avaliação do apartamento 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 de loja na região do apartamento 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 Aplicações de Fatores Obrigatórios

Os fatores obrigatórios pela norma e efetivamente utilizados na avaliação foram:

- a) Fator Oferta
- b) Fator Localização
- c) Fator Área
- d) Fator Padrão Construtivo

A descrição da aplicação dos fatores está apresentada no Apêndice II deste Laudo.

3.2. Avaliação do Imóvel

3.2.1 Valor Unitário Básico

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

Valor Unitário de Venda: **R\$ 3.626,54 / m²**

3.1.2 Cálculo do Valor de Venda do Apartamento (Vv)

O valor do apartamento é dado pelo produto da área do apartamento, informação retirada da Certidão de Dados Cadastrais presente no Anexo I, e seu valor unitário básico respectivo obtido no item anterior.

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

$$Va = 93,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.626,54 \text{ m}^2 = Va = \text{R\$ } 337.267,96$$

R\$ 335.000,00 (Trezentos, trinta e cinco mil reais)

4. CONCLUSÃO

A perita signatária concluiu que o valor de mercado de venda do imóvel localizado à Rua Dr. Henrique Meyer, nº 484, apartamento 1, integrante do Núcleo Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira Tucuruvi, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, para o mês de maio / 2021 é de:

R\$ 335.000,00 (Trezentos, trinta e cinco mil reais).

Luna Domingues de Andrade Rebello

Engenheira Civil

ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 20 (vinte) folhas, digitadas de um só lado.

Acompanham 3 (três) apêndices e 1 (um) anexo.

Luna Domingues de Andrade Rebello

Engenheira Civil

Perita Judicial

São Paulo, 5 de Maio de 2021

APÊNDICE I

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fatores Homogeneizantes Obrigatórios

1.1 Fator oferta (Ff)

Elementos providos de oferta devem ter um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

1.2 Fator localização (FI)

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avaliando tendo no numerador o valor do local do apartamento avaliando (ILa) e no denominador, o do apartamento comparativo (ILe).

1.3 Fator área (Fa)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada
Ae = Área do elemento comparativo
Aa = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8$$

1.4 Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados segundo o método Ross/Heidecke que leva em conta obsolescimento, tipo de construção e acabamento, além do estado de conservação da edificação.

$$Foc = R + K * (1-R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação
K = coeficiente Ross/Heidecke de estado de conservação da edificação

1.5 Fator padrão construtivo do prédio (Fpc)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002.

O valor básico unitário (Vu) deve ser homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$Vu = [((Va / Au) \times Ff \times (Ftr + Fa + Foc + Fpc - n + 1))]$$

Vu = Valor unitário básico de imóvel

Va = Valor de oferta do imóvel comparativo

Au = Área privativa

Ff = Fator oferta

Ftr = Fator localização

Fa = Fator área

Foc = Fator de obsolescência apartamento comparativo

Fpc = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores

Os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte **situação paradigma**:

Situação paradigma	
Classe	Residencial Apartamento
Padrão Construtivo	Simplex sem elevador (0,810)
Idade real	63 (sessenta e três) anos
Área privativa	93,00 m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Data-base	Maio de 2021

2. Validações

Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, obsolescência e padrão construtivo) devem ser testados, e suas condições de homogeneização verificadas e comprovadas 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.

3. Saneamento da amostra

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.

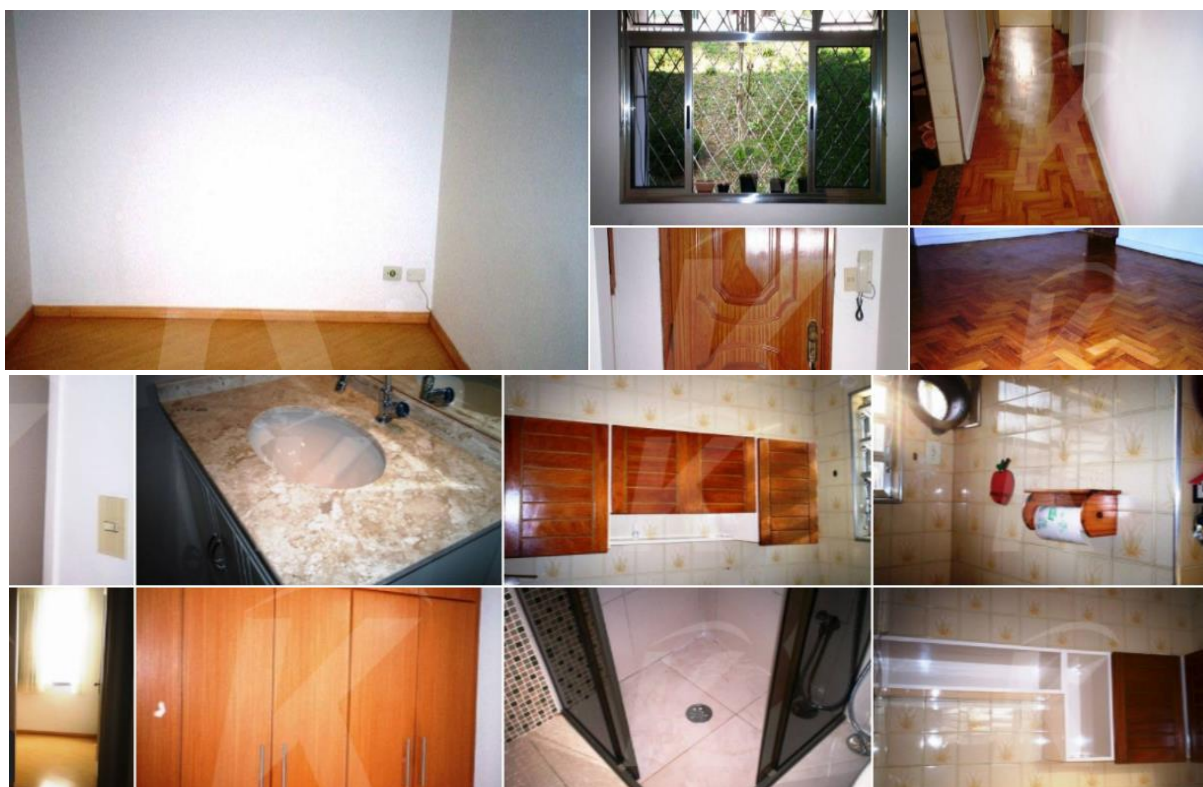
APÊNDICE II

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Fonte de Informação	Karisma Imóveis – Vera (11) 95892-8693
Data	Maio de 2021 (oferta)
Localização	Rua Doutor Henrique Meyer
Área privativa	93 m ²
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(d) entre regular e necessitando de reparos simples
Valor de Venda	R\$ 350.000,00

Ilustrações fotográficas



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Fonte de Informação	Mirante Imóveis – (11) 2971-7963
Data	Maio de 2021 (oferta)
Localização	Rua Doutor Henrique Meyer, 337
Área privativa	93,00 m ²
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 405.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Fonte de Informação	Quinto Andar – Plataforma Digital
Data	Maio de 2021 (oferta)
Localização	Rua Doutor Henrique Meyer, 509
Área privativa	93,00 m ²
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(b) entre nova e regular
Valor de Venda	R\$ 460.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Fonte de Informação	Quinto Andar – Plataforma digital
Data	Maio de 2021 (oferta)
Localização	Rua Mere Marie Anais de Sion, 418
Área privativa	98,00 m ²
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(b) entre nova e regular
Valor de Venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Fonte de Informação	Quinto Andar – Plataforma Digital
Data	Maio de 2021 (oferta)
Localização	Rua Mere Marie Anais de Sion, 274
Área privativa	86,00 m ²
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 320.000,00

Ilustração fotográfica

APÊNDICE III
CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Localização (Praia) - FI		Fator de adequação ao obsolescimento e		Fator Área		Fator Padrão Construtivo		Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Resultante
					Índice Fiscal	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator - Foc	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator Área	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Vo	Ff	At	Vo	If	Vu1	Foc	Vu2	Ah	Vu3		Vu4	Vu	
Paradigma			93,00		R\$ 500,00		0,366							
1	R\$ 350.000,00	0,9	93,00	R\$ 3.387,10	R\$ 494,00	R\$ 3.346,45	0,387	R\$ 3.209,09	1,000	R\$ 3.387,10	1,000	R\$ 3.387,10	R\$ 3.168,44	0,935
2	R\$ 405.000,00	0,9	93,00	R\$ 3.919,35	R\$ 494,00	R\$ 3.872,32	0,398	R\$ 3.608,11	1,000	R\$ 3.919,35	1,000	R\$ 3.919,35	R\$ 3.561,08	0,909
3	R\$ 460.000,00	0,9	93,00	R\$ 4.451,61	R\$ 494,00	R\$ 4.398,19	0,402	R\$ 4.052,47	1,000	R\$ 4.451,61	1,000	R\$ 4.451,61	R\$ 3.999,05	0,898
4	R\$ 500.000,00	0,9	98,00	R\$ 4.591,84	R\$ 494,00	R\$ 4.536,73	0,402	R\$ 4.180,12	1,013	R\$ 4.652,35	1,000	R\$ 4.591,84	R\$ 4.185,53	0,912
5	R\$ 320.000,00	0,9	86,00	R\$ 3.348,84	R\$ 490,00	R\$ 3.281,86	0,398	R\$ 3.082,90	0,981	R\$ 3.283,96	1,000	R\$ 3.348,84	R\$ 2.951,04	0,881
Média				R\$ 3.939,75		R\$ 3.887,11		R\$ 3.626,54		R\$ 3.938,87		R\$ 3.939,75	R\$ 3.573,03	
Desvio Padrão				R\$ 579,28		R\$ 579,24		R\$ 489,39		R\$ 613,53		R\$ 579,28	R\$ 526,16	
Coef. Variação				14,70%		14,90%		13,49%		15,58%		14,70%	14,73%	

Tabela 1 – Homogeneização

Elemento	Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	1				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	$\Delta V1$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V1$	$\Delta V2$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V2$	$\Delta V3$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V3$	$\Delta V4$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V4$
Paradigma									
1	R\$ 3.168,44	-R\$ 40,65	R\$ 3.209,09	-R\$ 178,01	R\$ 3.346,45	0,000	3168,44	0,000	3.168,442
2	R\$ 3.561,08	-R\$ 47,03	R\$ 3.608,11	-R\$ 311,25	R\$ 3.872,32	0,000	3561,08	0,000	3.561,075
3	R\$ 3.999,05	-R\$ 53,42	R\$ 4.052,47	-R\$ 399,14	R\$ 4.398,19	0,000	3999,05	0,000	3.999,053
4	R\$ 4.185,53	-R\$ 55,10	R\$ 4.240,63	-R\$ 411,71	R\$ 4.597,25	60,512	4125,02	0,000	4.185,533
5	R\$ 2.951,04	-R\$ 66,98	R\$ 3.018,02	-R\$ 265,94	R\$ 3.216,98	-64,877	3015,92	0,000	2.951,043
Média	R\$ 3.573,03		R\$ 3.625,66		R\$ 3.886,24		R\$ 3.573,90		R\$ 3.573,03
Desvio Padrão	R\$ 526,16		R\$ 525,22		R\$ 613,82		R\$ 490,00		R\$ 526,16
CV	14,73%		14,49%		15,79%		13,71%		14,73%

Tabela 2 – Verificação Conjunta dos Fatores Obrigatórios

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		14,70%		
Transposição	obrigatório	14,90%	14,49%	Não Usar
Conservação	obrigatório	13,49%	15,79%	Usar
Área	obrigatório	15,58%	13,71%	Não Usar
Padrão construtivo	obrigatório	14,70%	14,73%	Usar
Todos			14,73%	

Tabela 3 – Validação dos Fatores Obrigatórios

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator de adequação ao obsolescimento e conservação - Foc					Fator Padrão Construtivo				Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Resultante
					Coef. Residual	Coef. De Hoss/Heideck	Fator - Foc	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)		
#	Vo	Ff	At	Vo	R	K	Foc	ΔV2	Vu2	Fpc		ΔV4	Vu4	Vu	
Paradigma			93,00		0,2	0,2079	0,366			0,810					
1	R\$ 350.000,00	0,9	93,00	R\$ 3.387,10	0,2	0,2333	0,387	-R\$ 178,01	R\$ 3.209,09	0,810	1,000	R\$ -	R\$ 3.387,10	R\$ 3.209,09	0,947
2	R\$ 405.000,00	0,9	93,00	R\$ 3.919,35	0,2	0,2474	0,398	-R\$ 311,25	R\$ 3.608,11	0,810	1,000	R\$ -	R\$ 3.919,35	R\$ 3.608,11	0,921
3	R\$ 460.000,00	0,9	93,00	R\$ 4.451,61	0,2	0,253	0,402	-R\$ 399,14	R\$ 4.052,47	0,810	1,000	R\$ -	R\$ 4.451,61	R\$ 4.052,47	0,910
4	R\$ 500.000,00	0,9	98,00	R\$ 4.591,84	0,2	0,253	0,402	-R\$ 411,71	R\$ 4.180,12	0,810	1,000	R\$ -	R\$ 4.591,84	R\$ 4.180,12	0,910
5	R\$ 320.000,00	0,9	86,00	R\$ 3.348,84	0,2	0,2474	0,398	-R\$ 265,94	R\$ 3.082,90	0,810	1,000	R\$ -	R\$ 3.348,84	R\$ 3.082,90	0,921
Média				R\$ 3.939,75					R\$ 3.626,54				R\$ 3.939,75	R\$ 3.626,54	
Desvio Padrão				R\$ 579,28					R\$ 489,39				R\$ 579,28	R\$ 489,39	
Coef. Variação				14.70%					13.49%				14.70%	13.49%	

Tabela 4 – Homogeneização 2

Elemento	Valores Unitários (R\$/m ²)
	Original
Colunas1	Colunas2
1	3.209,09
2	3.608,11
3	4.052,47
4	4.180,12
5	3.082,90
Média	3.626,54
Média + 30%	4.714,50
Média - 30%	2.538,58
Desvio padrão	489,39

Tabela 5 – Saneamento da amostra

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP: 2011” e tabelas 3, 4, 7 e 8 da referida Norma, a avaliação realizada se enquadra no Grau III e Grau de Fundamentação II.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	3.626,54
DP da Amostra	489,39
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	671,13
Amplitude (%)	18,51%
Grau de Precisão	III

Tabela 6 – Grau de Precisão da amostra

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					11
Graus		III	II	I	Obtido
Pontuação mínima		10	6	4	III
Itens obrigatórios no grau correspondente		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	II

Tabela 7 – Grau de Fundamentação

ANEXO I

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 070.325.0026-9

Local do Imóvel:

R DOUTOR HENRIQUE MEYER, 484 - APTO 1
TUCURUVI CEP 02343-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOUTOR HENRIQUE MEYER, 484 - APTO 1
TUCURUVI CEP 02343-000

Contribuinte(s):

CPF 765.564.508-63 DORALICE DE SOUZA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	465	Testada (m):	26,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1250
Área total (m²):	465		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	93	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	186	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1958		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	637,00
- da construção:	1.329,00

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

- da área incorporada:	62.677,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	24.720,00
Base de cálculo do IPTU:	87.397,00

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 28/07/2021, em

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

Data de Emissão: 29/04/2021

Número do Documento: 2.2021.001225748-5

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