
HEITOR FERREIRA TONISSIARQUITETO 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

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP****REF.: PROCESSO Nº 0000783-77.2024.8.26.0704****CONTROLE: 2023/001131****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO****REQUERENTE: ROBERTO CARLOS PEREIRA PARDIM****REQUERIDO: IVANILDE SOARES DOS SANTOS PARDIM**

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 - CONDOMÍNIO**, requerida por **ROBERTO CARLOS PEREIRA PARDIM**, em face de **IVANILDE SOARES DOS SANTOS PARDIM**, 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

SUMÁRIO

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 de Venda

5.2. Valor de Aluguel

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7. ENCERRAMENTO

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

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui os valores de mercado para venda e aluguel do imóvel: **casa e respectivo terreno, situados à Rua Helena Maria Vita Roso, constituído pela metade do lote nº 13, da quadra M, atual nº 240, Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP;** considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

Valor de Venda: R\$ 535.000,00, para MARÇO DE 2025;

Valor de Locação: 3.085,00 para MARÇO DE 2025.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 20, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação dos valores de venda e aluguel do imóvel objeto da presente ação, a saber:

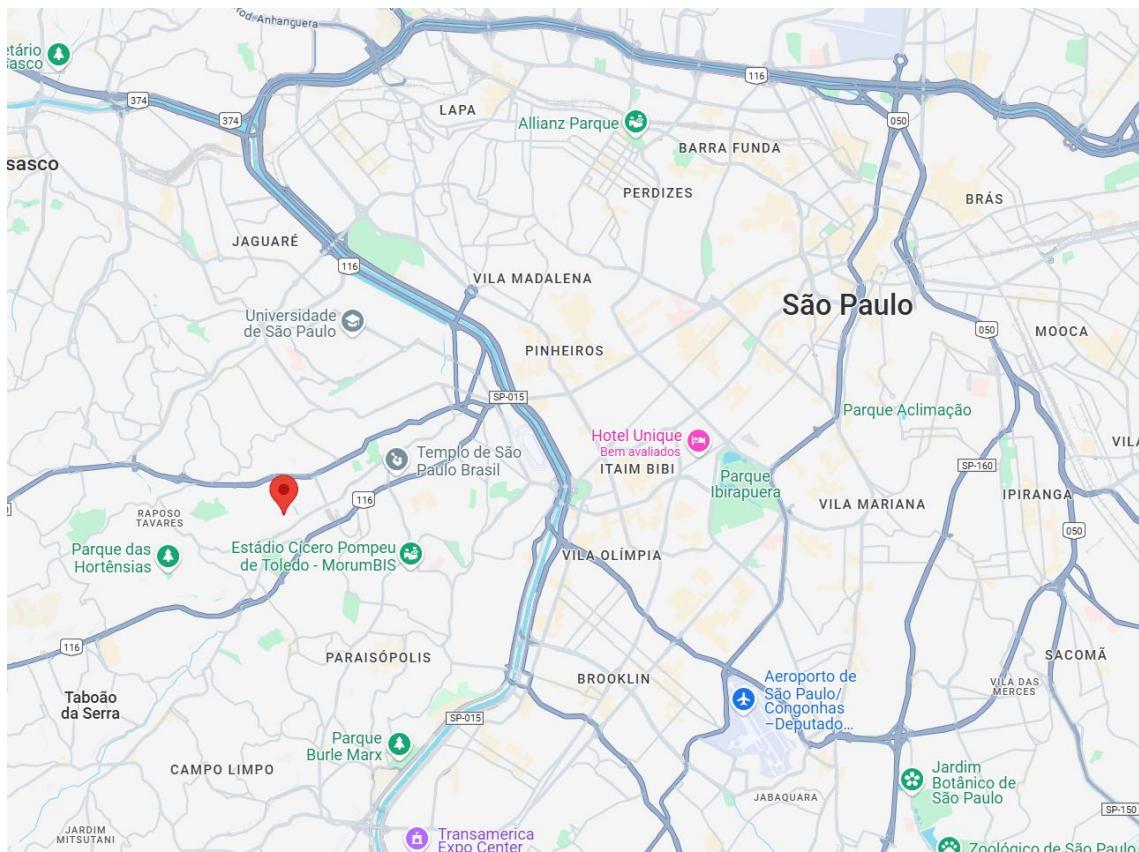
**Casa e respectivo terreno,
situados à Rua Helena Maria Vita
Roso, nº 240, Jardim das
Vertentes, 13º Subdistrito do
Butantã, São Paulo-SP.**



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Rua Helena Maria Vita Roso, nº240
Número da matrícula:	nº 92.668 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Número do contribuinte:	159.218.0054-5
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Felice Bruni, Rua Antônio Ferreira Álvares e Rua Helena Maria Vita Roso
Bairro:	Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito do Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 159.

Quadra: 218.

Índice Fiscal: R\$ 1.317,00, para o exercício fiscal de 2025.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista Ambiental - ZMa nos termos da Lei nº 18.177, de 25 de julho de 2024.

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	

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

3.5. Circunvizinhança

O Imóvel avaliado localiza-se na zona oeste da cidade de São Paulo, a cerca de 13,7km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas de padrão simples e médio, além de alguns edifícios de apartamentos e construções de prestação de serviços nas principais avenidas. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Pirajussara, Avenida Albert Bartholome, Avenida Eliseu de Almeida, os Parques Raposo Tavares e Chácara Jockey, e a Estação / Terminal de Metrô Vila Sônia – Prof. Elisabeth Tenreiro.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
FORMA	REGULAR	X
	IRREGULAR	
FRENTES	UMA FRENTE	X
	DUAS FENTES	
	ESQUINA	
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO	X
	BREJOSO	
	NÃO IDENTIFICADO	
DECLIVIDADE	NÍVEL	
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE
		ACENTUADO
DIMENSÃO	ÁREA TOTAL DO TERRENO	= 130,00m ²



O terreno do imóvel avaliado apresenta frente de 6,50m para a Rua Helena Maria Vita Roso, por 20,00m da frente aos fundos, segundo a matrícula, encerrando a área total de 130,00m². Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de portões metálicos na frente para a Rua Helena Maria Vita Roso, por onde se dá o acesso ao imóvel.

4.2. Benfeitorias

O Imóvel avaliado é constituído por uma construção residencial unifamiliar, com 02 pavimentos, construídos há cerca de 22 anos.

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	02 PAVIMENTOS	
GARAGEM	TÉRREA	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS CERÂMICAS	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	22 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA / SIMPLES	

A edificação está implantada junto a uma das laterais do lote, de forma que mantém recuo das demais divisas do terreno.

No recuo frontal, está a garagem para 01 automóvel, coberta pela laje do pavimento superior, onde há um terraço descoberto.

A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e cobertura por laje impermeabilizada, as portas são de madeira e janelas de alumínio e vidro. As paredes externas apresentam revestimento por pintura, sobre massa, e os pisos com cerâmica ou cimento.

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

- **Andar térreo:**

SALA

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

LAVABO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- porta de alumínio e janela de alumínio e vidro.

SALA DE JANTAR

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO / QUINTAL

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por massa e pintura, com azulejos cerâmicos na área molhada;

- teto com pintura, sobre massa.

- **Pavimento superior:**

03 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE)

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

Obs.: Suíte com acesso ao terraço.

02 BANHEIROS (01 SUÍTE)

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

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 92.668** do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP e com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025 (em anexo), o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno	= 130,00m²;
Área construída (IPTU)	= 141,00m².

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliado recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: casa
- Padrão construtivo: simples, $P_c = 1,497 R_8 N$
- Idade estimada: 22 anos
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f) – depreciação de 33,20% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação: $F_{oc} = 0,6240$.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Valor de Venda

O valor de venda 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 – UNIDADES ISOLADAS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE

ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em 2019, 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.

5.1.1. Valor do Terreno

O **Método Comparativo Direto** constitui o método mais adequado para se aferir o valor real de venda 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 venda 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 regra 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 **março de 2025**, o valor unitário de:

R\$ 2.042,00/m², (vide Anexo II).

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

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

Vt = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

$$Fa = \text{fator área} \Rightarrow Fa = (130,00/125,00)^{0,2} = 1,0079.$$

Obtém-se:

$$Vt = R\$ 2.042,00/m^2 \times 130,00m^2 / (1 + 1,0079 - 1)$$

$$\mathbf{Vt = R\$ 263.386,21}$$

5.1.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliadas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo 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 mínimo do intervalo para as edificações do imóvel avaliado.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R₈N é de R\$ 2.046,06/m², para o mês de fevereiro/2025.

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 obsoletismo e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

V_c = CUB x P_c x F_{oc} x S_c, onde:

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

P_c = índice relativo ao padrão construtivo;

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

S_c = área construída.

Obtém-se:

$$V_c = R\$ 2.046,06/m^2 \times 1,497 \times 0,6240 \times 141,00m^2$$

$$\mathbf{V_c = R\$ 269.503,73}$$

5.1.3. Valor Total do Imóvel para Venda

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total de venda do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 263.386,21 + R\$ 269.503,73$$

$$\mathbf{V = R\$ 532.889,94}$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL = R\$ 535.000,00

(QUINHENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

MARÇO/2025

5.2. Valor de Aluguel

O valor do aluguel do Imóvel foi alcançado por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mediante a utilização do valor unitário médio de locação apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

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 locação de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis para locação obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no **Anexo IIII** 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 rega 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 aluguel, fornecendo, para março de 2025, o valor unitário de **R\$ 21,87/m²** (vide Anexo III), para o imóvel em questão.

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

VI = S x qI, onde:

S = área construída privativa do imóvel;

q_l = valor locativo unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$VI = 141,00m^2 \times R\$ 21,87/m^2$$

$$VI = R\$ 3.084,34/mês$$

Ainda, faz-se necessária a transposição do valor acima apurado para a data de citação (junho de 2023), do período de apuração dos valores de locação, conforme Sentença às fls. 63 / 65 dos autos do processo principal (nº 1005317-81.2023.8.26.0704).

Desta forma, com base na variação do índice IGP-M, foi feita a transposição do valor da avaliação para a data do termo inicial e os reajustes anuais até a presente data.

- IGP-M para fevereiro/25 = 1.213,51
- IGP-M para junho/23 = 1.109,23
- IGP-M para junho/24 = 1.136,41

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL

- de junho de 2023 a maio de 2024: R\$ 2.819,29/mês;
- a partir junho de 2024: R\$ 2.888,37/mês.

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 terreno e do aluguel

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 07 e 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 avaliado	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:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- 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:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- 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); 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 de venda 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:

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

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 21 (vinte e uma) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 04 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários para venda e cálculo do valor unitário; Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários para locação e cálculo do valor unitário; e Anexo IV, com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU.

São Paulo, 14 de março de 2025.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

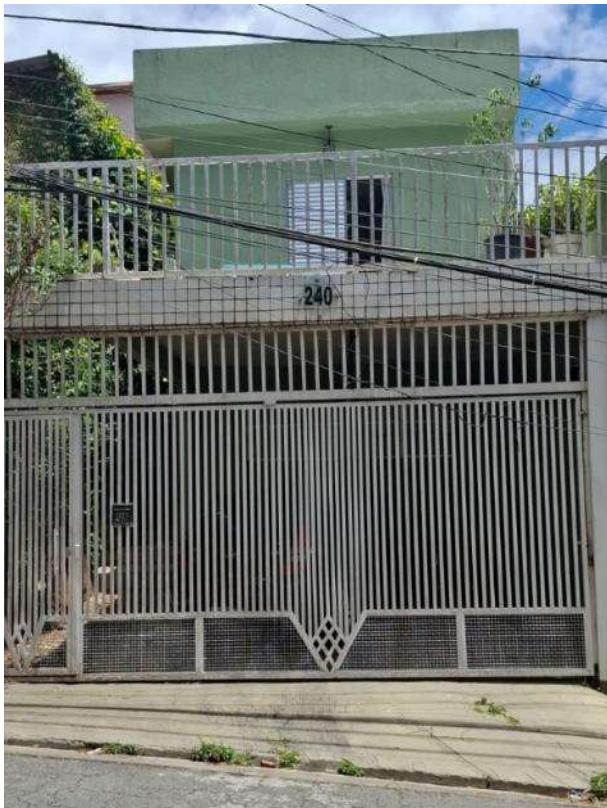
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 3745, desde 2005.

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.

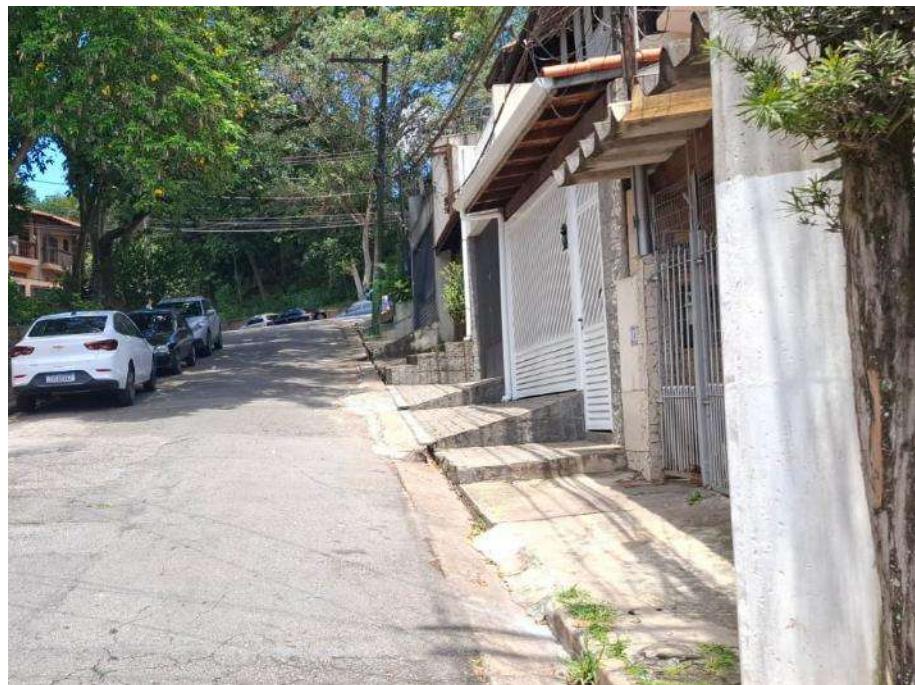
ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 03. Vistas gerais do Imóvel avaliado, situado à Rua Helena Maria Vita Roso, nº240, Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.

**Foto 01**

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

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

**Foto 02****Foto 03**

Fotos 02 a 24. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação.

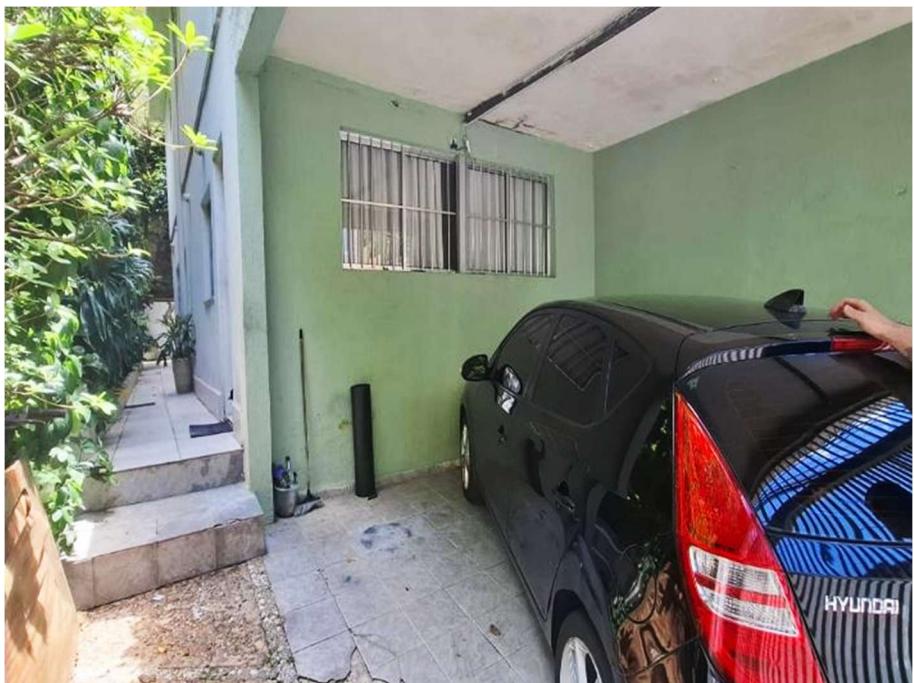


Foto 04



Foto 05

**Foto 06****Foto 07**

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

**Foto 10****Foto 11**

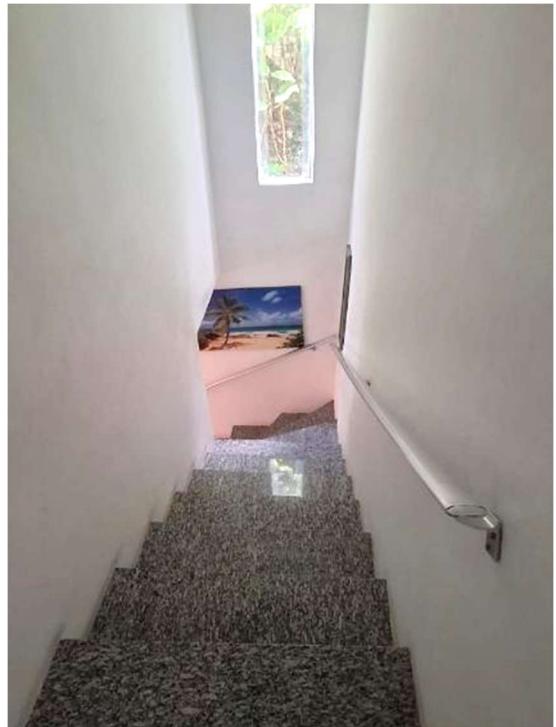
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

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

**Foto 12****Foto 13**

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

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

**Foto 14****Foto 15****Foto 16**

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

**Foto 17****Foto 18**

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

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

**Foto 19****Foto 20**



Foto 21



Foto 22

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

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

**Foto 23****Foto 24**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA HELENA MARIA VITA ROSO, Nº 240, JARDIM DAS VERTENTES, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, 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 (Fl) – 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.

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 (Pc) 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:

$$Q = (V_o / A_t) \times \{[\sum F_n \cdot n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m^2 de terreno, em reais (R\$);

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

A_t = área do terreno da oferta pesquisada, em m^2 ;

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 Helena Maria Vita Roso, nº 240, Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP.
- Zoneamento: Zona Mista Ambiental - ZMa.
- Índice Fiscal: R\$ 1.317,00, para o exercício fiscal de 2025.
- Área de terreno: 130,00m².
- Frente: 6,50m.

Situação Paradigma

- Zona: 1ª Zona Residencial Horizontal Padrão Popular
- Frente de referência: 5,00m
- Profundidades mínima e máxima: 15,00 a 30,00m
- Área de referência do lote: 125,00m²

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Helena Maria Vita Roso, 212, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.317,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 99,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, coef. Mínimo, $P_c = 1,903 R_{8N}$.
- Área construída: 130,00m². - Idade estimada: 42 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,5407. - Valor da construção: R\$ 273.690,73.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 550.000,00, à vista.

Informante: Lavieri imóveis - Alan (11) 3744-5500

Origem: local.

Data: março/2025.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.235,45/m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 2.133,58/m².



ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Helena Maria Vita Roso, 232, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.317,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 96,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, $P_c = 1,497 \text{ R}_8\text{N}$.
- Área construída: 135,00m². - Idade estimada: 29 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,5778. - Valor da construção: R\$ 238.937,05.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 500.000,00, à vista.

Informante: Carlos Ficher (11) 94703-8556

Origem: local.

Data: março/2025.

Q2 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.198,57/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 2.085,51/m²



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Antônio Ferreira Álvares, 41, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.332,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 100,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, $P_c = 1,497 \text{ R}_8\text{N}$.
- Área construída: 170,00m². - Idade estimada: 14 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,8470. - Valor da construção: R\$ 441.058,59.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 750.000,00, à vista.

Informante: Florida Imóveis – Magnum (11) 999379375

Origem: local.

Data: março/2025.

Q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.339,41/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 2.210,96/m²



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Antônio Ferreira Álvares, 28, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.332,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 174,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, $P_c = 2,154 \text{ R}_8\text{N}$.
- Área construída: 159,00m². - Idade estimada: 23 anos.
- Estado de conservação: regular (c).
- FOC: 0,8096. - Valor da construção: R\$ 567.344,30.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.000.000,00, à vista.

Informante: Lopes Next Imobiliária – Cassia (11) 93503-0262

Origem: local.

Data: março/2025.

Q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.911,81/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 2.021,02/m²



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Ford Brown, 119, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.280,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 150,00m².

Construção: Não possui.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 270.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Alcance Imóveis (11) 3749-9394

Origem: local.

Data: março/2025.

Q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.620,00/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 1.726,99/m²



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

ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua João Geraldo dos Santos, lote 5 quadra M, s/nº, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.282,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 192,00m².

Construção: Não possui.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 320.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Viver Morumbi - Elaine (11) 4118-2828

Origem: local.

Data: março/2025.

Q6 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.500,00/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 1.675,39/m²



ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Domingos Portela, 106, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.540,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 119,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, $P_c = 2,154 R_8 N$.
- Área construída: 207,00m². - Idade estimada: 24 anos.
- Estado de conservação: regular (c).
- FOC: 0,8003. - Valor da construção: R\$ 730.124,30.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.300.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Fralo - Marco Aurélio (11) 3731-5500

Origem: local.

Data: março/2025.

Q7 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.696,43/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 3.124,98/m²



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

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

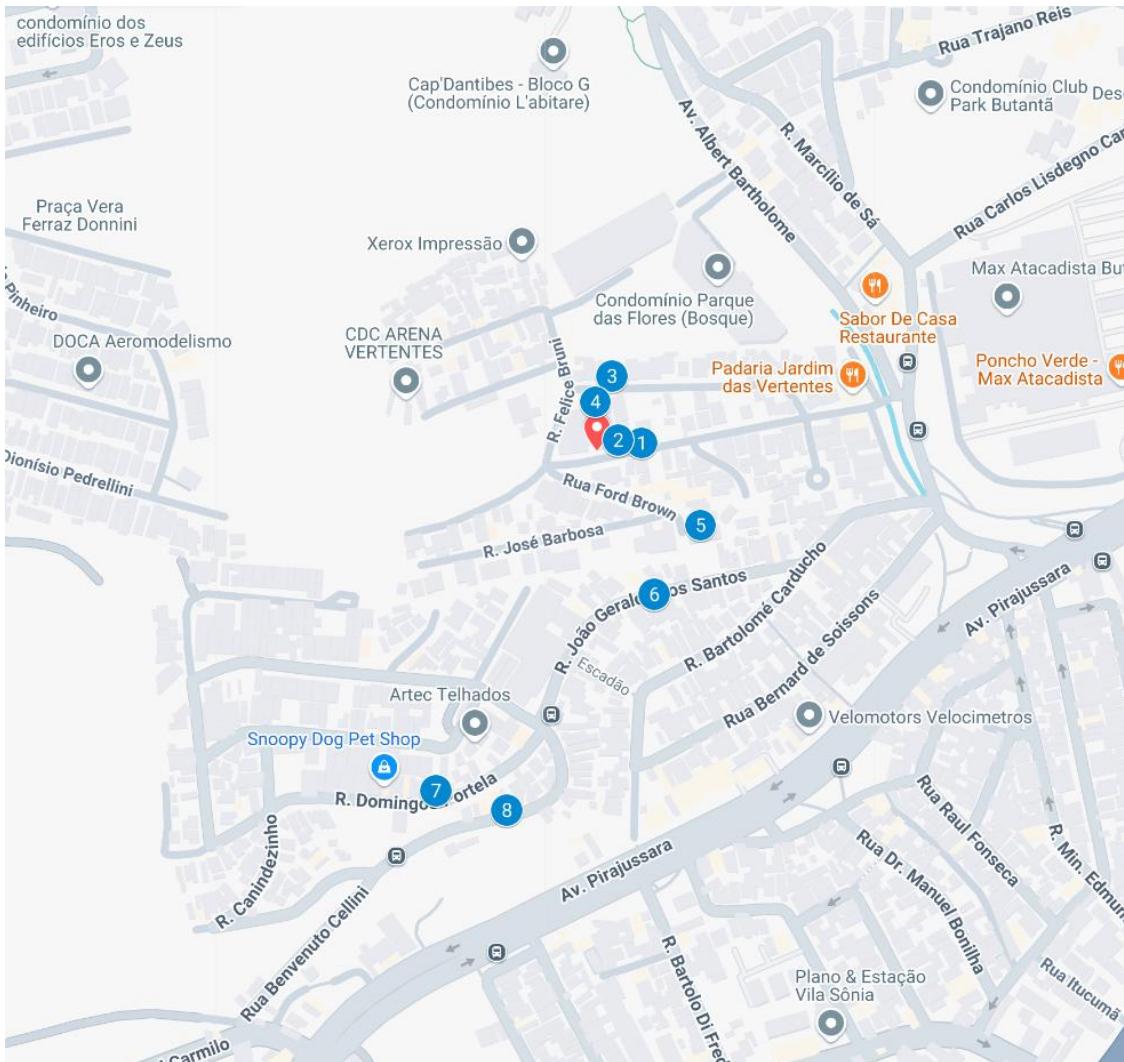
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 08**Endereço:** Rua Benvenuto Cellini, 416, Jardim das Vertentes, São Paulo-SP.**Índice Fiscal:** R\$ 1.507,00**Zoneamento:** ZMa.**Área Terreno:** 140,00m².**Construção:** Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, $P_c = 2,154 \text{ R}_8\text{N}$.
- Área construída: 150,00m². - Idade estimada: 36 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,6490. - Valor da construção: R\$ 429.023,02.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 900.000,00, à vista.**Informante:** Alonso Imoveis – Fernando (11) 3781-1000**Origem:** local.**Data:** março/2025.**Q8 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.721,26/m²**Q8 homogeneizado:** R\$ 2.440,56/m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Imóvel avaliado



Imóveis comparativos

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

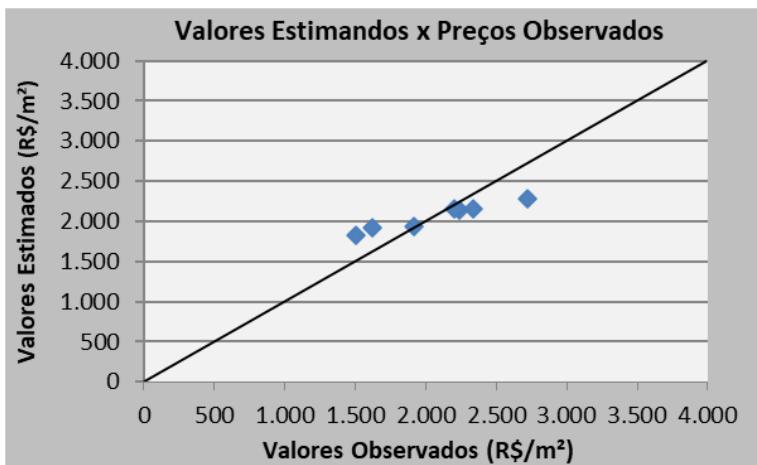
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

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

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos

E l e m e n t o	Fator (R\$) Valor (R\$)	Fa tor Residua l (constru ção - R\$)	Área do Terreno (m ²)	Valor unit. dedu zido oferta (R\$/m ²)	Fator Localização - Fl		Fator Área - Fa		Fator final resul tante	Vu Final homoge neizado (R\$/m ²)	Amostra seaneada (R\$/m ²)			
					1		2							
					Índice Fiscal	Fl	Varia ção 1 (R\$/m ²)	Vu1 (R\$/m ²)	Fa	Varia ção 2 (R\$/m ²)	Vu2 (R\$/m ²)			
Paradigma														
1	550.000,00	0,9	273.690,73	99,00	2.235,45	1.317,00	1,00	0,00	2.235,45	0,95	2.133,58	1	2.133,58	
2	500.000,00	0,9	238.937,05	96,00	2.198,57	1.317,00	1,00	0,00	2.198,57	0,95	2.085,51	1	2.085,51	
3	750.000,00	0,9	441.058,59	100,00	2.339,41	1.332,00	0,99	-26,34	2.313,07	0,96	-102,11	2.237,30	0,95	2.210,96
4	1.000.000,00	0,9	567.344,30	174,00	1.911,81	1.332,00	0,99	-21,53	1.890,28	1,07	130,74	2.042,55	1,06	2.021,02
5	270.000,00	0,9	-	150,00	1.620,00	1.280,00	1,03	46,83	1.666,83	1,04	60,16	1.680,16	1,07	1.726,99
6	320.000,00	0,9	-	192,00	1.500,00	1.282,00	1,03	40,95	1.540,95	1,09	134,44	1.634,44	1,12	1.675,39
7	1.300.000,00	0,9	730.124,30	119,00	3.696,43	1.540,00	0,86	-535,26	3.161,17	0,99	-36,19	3.660,25	0,85	3.124,98
8	900.000,00	0,9	429.023,02	140,00	2.721,26	1.507,00	0,87	-343,09	2.378,17	1,02	62,38	2.783,65	0,90	2.440,56
Média					2.277,87					2.173,06	2.282,18	2.177,38		
Desvio Padrão					696,18					504,04	660,38	456,38		
CV					30,6%					23,2%	28,9%	21,0%		

lim. inferior: -30% =	R\$	1.524,16
lim. superior: +30% =	R\$	2.830,59
Média Saneada =	R\$	2.042,00
lim. inferior: -30% =	R\$	1.429,40
lim. superior: +30% =	R\$	2.654,60
Desvio Padrão: s =		268,25
n =		7
Intervalo de Confiança: e=		145,97
Lim Min =	R\$	1.896,03
Lim. Max =	R\$	2.187,98
Coef. de Variação =		13,1%
Coef. Student: t =		1,440
Amplitude (e) =		14,3%



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 2.133,58/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.085,51/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 2.210,96/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 2.021,02/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 1.726,99/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 1.675,39/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 3.124,98/m²

Elemento Nº 08 = R\$ 2.440,56/m²

Média = R\$ 2.177,38/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 2.830,59/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.524,16/m²

Por ultrapassar os limites acima, o elemento nº 07 deve ser excluído da média final, resultando na **média saneada de R\$ 2.042,00/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

Desvio Padrão: $s = R\$ 268,25/m^2$

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

$$cv = R\$ 268,25/m^2 / R\$ 2.042,00/m^2 = 13,1\%$$

Coeficiente da Distribuição de Student: t

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

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times R\$ 268,25/m^2) / 7^{0,5}$$

$$e = R\$ 145,97/m^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = R\$ 2.042,00/m^2 +/ - R\$ 145,97/m^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **março/2025** e pagamento à vista, será de **R\\$ 2.042,00/m²**.

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES LOCATIVOS DE CASAS – RUA HELENA MARIA VITA ROSO, Nº 240, JARDIM DAS VERTENTES, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores locativos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados 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 aluguel à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. No presente caso, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada 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 foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.5. 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.

1.6. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias “*devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,*” assim como os fatores referentes ao terreno “*devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.*” Então, utilizaram-se os valores estabelecidos pela municipalidade para as construções e terrenos dos imóveis constantes do trabalho em questão para se definir as parcelas de influência dos fatores relativos ao terreno e às benfeitorias.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 \times [1 + T\% \times (F_l - 1) + C\% \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1)], \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² do imóvel pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

V_o = valor da oferta, em reais (R\$);

Fl = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

$T\%$ = porcentagem representativa do valor do terreno no valor unitário do imóvel;

F_p = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

F_{oc} = fator de adequação ao estado de conservação e obsoletismo da construção;

$C\%$ = porcentagem representativa do valor da construção no valor unitário do imóvel;

0,9 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliado

- Endereço: Rua Helena Maria Vita Roso, nº 240, Jardim das Vertentes, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP.

- Índice Fiscal = 1.317,00, para o exercício fiscal de 2025.

- Padrão construtivo: casa simples, $P_c = 1,497$.

- Idade: 22 anos (IPTU).

- Estado de conservação: Necessita de reparos simples a importantes (f), depreciação 33,20% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescimento: $F_{oc} = 0,6240$.

- Área construída: 141,00m² (IPTU).

ELEMENTO Nº 01

Local: Rua Antônio Ferreira Álvares, nº 45, Jardim das Vertentes, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 1.332,00.

Área Construída: 180,00 m².

Situação: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, $P_c = 1,497$;
- Idade estimada: 14 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- $F_{oc} = 0,8863$.

Valor Ofertado para Locação: R\$ 5.800,00/mês.

Informante: Patamar Imobiliária – Neia (11) 2101-0800.

Origem: local.

Data: março/2025.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 29,00/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 24,58/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Rua José Barbosa, nº 68, Jardim das Vertentes, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 1.322,00.

Área Construída: 140,00 m².

Situação: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, $P_c = 2,154$;
- Idade estimada: 11 anos;
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e);
- $F_{oc} = 0,7956$.

Valor Ofertado para Locação: R\$ 4.000,00/mês.

Informante: Smero Imóveis – Marlene (11) 4880-0757.

Origem: local.

Data: março/2025.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 25,71/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 22,86/m²



ELEMENTO Nº 03

Local: Rua José Barbosa, nº 151, Jardim das Vertentes, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 1.322,00.

Área Construída: 80,00 m².

Situação: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, $P_c = 1,497$;
- Idade estimada: 26 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- $F_{oc} = 0,7812$.

Valor Ofertado para Locação: R\$ 3.700,00/mês.

Informante: Tgarante Administração Imobiliária (11) 2966-8184.

Origem: local.

Data: março/2025.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 41,63/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 37,31/m²



ELEMENTO Nº 04

Local: Rua Domingos Portela, nº 106, Jardim das Vertentes, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 1.540,00.

Área Construída: 207,00 m².

Situação: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, $P_c = 2,154$;
- Idade estimada: 24 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- $F_{oc} = 0,8003$.

Valor Ofertado para Locação: R\$ 5.000,00/mês.

Informante: Imobiliária Fralo – Marco Aurélio (11) 3731-5500.

Origem: local.

Data: março/2025.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 21,74/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 19,27/m²



ELEMENTO Nº 05

Local: Rua Benvenuto Cellini, nº 416, Jardim das Vertentes, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 1.507,00.

Área Construída: 150,00 m².

Situação: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, $P_c = 2,154$;
- Idade estimada: 36 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d);
- $F_{oc} = 0,6490$.

Valor Ofertado para Locação: R\$ 4.300,00/mês.

Informante: Alonso Imoveis – Fernando (11) 3781-1000.

Origem: local.

Data: março/2025.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 25,80/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 25,29/m²



ELEMENTO Nº 06

Local: Rua Bartolomé Carducho, nº 336, Jardim das Vertentes, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 1.286,00.

Área Construída: 220,00 m².

Situação: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, $P_c = 2,154$;
- Idade estimada: 38 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g);
- $F_{oc} = 0,4204$.

Valor Ofertado para Locação: R\$ 3.400,00/mês.

Informante: Patamar Imobiliária – Neia (11) 2101-0800.

Origem: local.

Data: março/2025.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 13,91/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 17,38/m²



HEITOR FERREIRA TONISSI

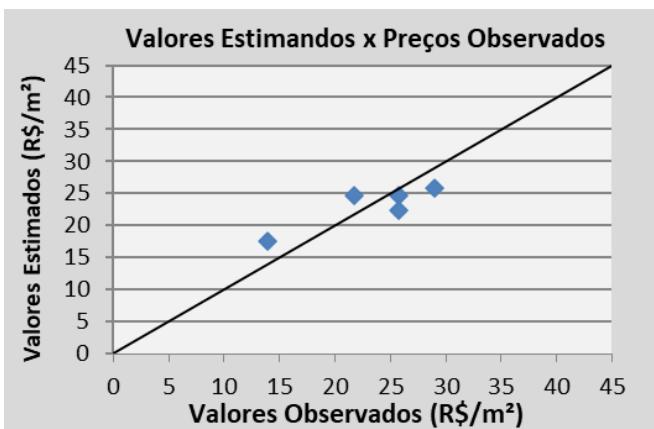
ARQUITETO E URBANISTA

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

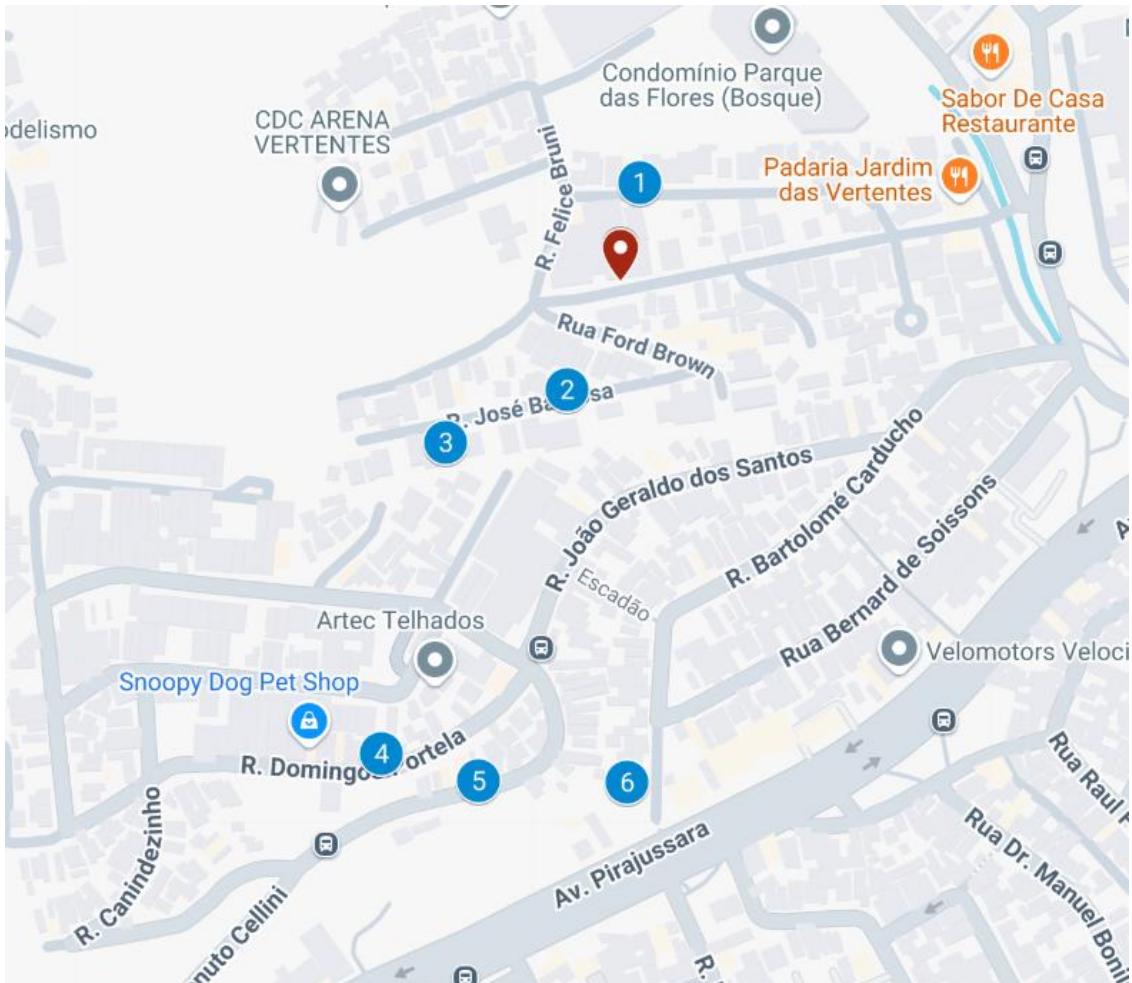
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

E m e n t o	Dados dos Imóveis				Homogeneização dos valores dos elementos comparativos					
	Índice do Aluguel (R\$)	Índice Fiscal	Área construída (m²)	Fator Oferta	Fatores aplicáveis às benfeitorias		Fator Localização		Fator aplicável ao terreno	
					Fator Padrão	Fator Obsol. e Conserv.	Variação o 1 (R\$/m²) sobre % do valor	Variação o 2 (R\$/m²) sobre % do valor	Fator Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Avaliando	1.317,00	1.497	0,6240	141,00			0,52	0,52	0,48	
1	5.800,00	1.332,00	1.497	0,8863	180,00	0,9	29,00	1,00	0,704	-0,16
2	4.000,00	1.322,00	2.154	0,7956	140,00	0,9	25,71	0,69	4,42	24,58
3	3.700,00	1.322,00	1.497	0,7812	80,00	0,9	41,63	1,00	22,86	0,85
4	5.000,00	1.540,00	2.154	0,8003	207,00	0,9	21,74	0,69	-2,86	22,86
5	4.300,00	1.507,00	2.154	0,6490	150,00	0,9	25,80	0,69	37,31	1
6	3.400,00	1.286,00	2.154	0,4204	220,00	0,9	13,91	0,69	0,05	24,58
Média					26,30		24,01		25,76	24,45
Desvio Padrão						9,13	10,29		9,26	7,01
Cv						34,7%	42,8%	28,7%	35,9%	28,7%

lim. inferior: -30% = R\$	17,11
lim. superior: +30% = R\$	31,78
Média Saneada = R\$	21,87
lim. inferior: -30% = R\$	15,31
lim. superior: +30% = R\$	28,44
Desvio Padrão: s =	3,42
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	2,35
Lim Min = R\$	19,53
Lim. Max = R\$	24,22
Coef. de Variação =	15,7%
Coef. Student: t =	1,533
Amplitude (e) =	21,5%



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



imóvel avaliando



imóveis comparativos

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 24,58/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 22,86/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 37,31/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 19,27/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 25,29/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 17,38/m²

Média = R\$ 24,45/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 31,78/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 17,11/m²

Por ultrapassar os limites acima, o elemento nº 03 deve ser excluído da média final, resultando na **média saneada de R\$ 21,87/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = R\$ 3,42/m^2$$

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

$$cv = R\$ 3,42 /m^2 / R\$ 21,87/m^2 = 15,7\%$$

Coeficiente da Distribuição de Student: t

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

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times R\$ 3,42/m^2) / 5^{0,5}$$

$$e = R\$ 2,35/m^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = R\$ 21,87/m^2 +/ - R\$ 2,35/m^2$$

Nestas condições, o valor locativo unitário do imóvel da situação, para o mês de **março/2025** e pagamento à vista, será de **R\\$ 21,87/m²**.

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 IV

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 159.218.0054-5

Local do Imóvel:

R HELENA MARIA VITA ROSO, 240 - PT LT 13 QD M
JD DAS VERTENTES BUTANTA CEP 05541-140
Imóvel localizado na 2^a Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

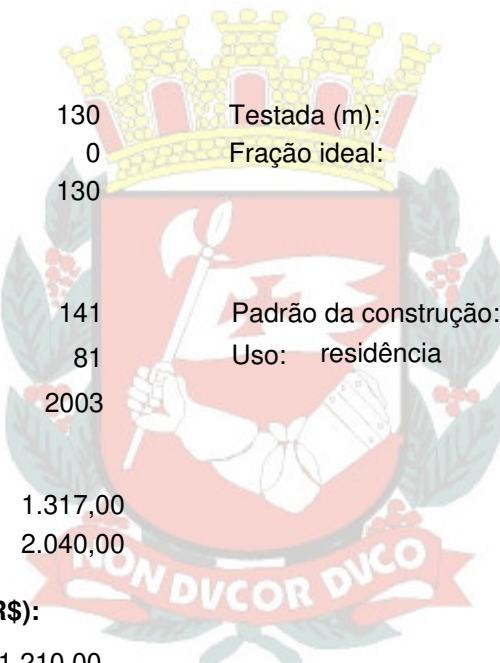
R HELENA MARIA VITA ROSO, 240 - PT LT 13 QD M
JD DAS VERTENTES BUTANTA CEP 05541-140

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	130	Testada (m):	6,50
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	130		



Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	141	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	81	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.317,00
- da construção:	2.040,00

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

- da área incorporada:	171.210,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	230.112,00
Base de cálculo do IPTU:	401.322,00

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 2025.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/06/2025, em

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

Data de Emissão: 10/03/2025

Número do Documento: 2.2025.000708229-6

Solicitante: HEITOR FERREIRA TONISSI (CPF 263.725.108-55)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 535.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2025 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	275 dias	1,027716
Percentual correspondente	275 dias	2,771618 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 549.828,16
Sub Total	(=)	R\$ 549.828,16
Valor total	(=)	R\$ 549.828,16

[Retornar](#) [Imprimir](#)