

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

REF.: PROCESSO Nº 0012827-03.2024.8.26.0002

CONTROLE: 2023/003693

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO

REQUERENTE: SANDRA REGINA MOO

REQUERIDO: FÁTIMA APARECIDA VALÉRIO VITORIANO

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 SANDRA REGINA MOO, em face de FÁTIMA APARECIDA VALÉRIO VITORIANO, 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 do Terreno
 - 5.2. Valor das Benfeitorias
 - 5.3. Valor Total do Imóvel
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. QUESITOS
8. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: **casa e respectivo terreno, situados à Rua Irina Milchev Starbulov, nº 564, Parque Grajaú, São Paulo/SP**; considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 260.000,00, para JUNHO DE 2025

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 162/163, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto da presente ação, a saber:

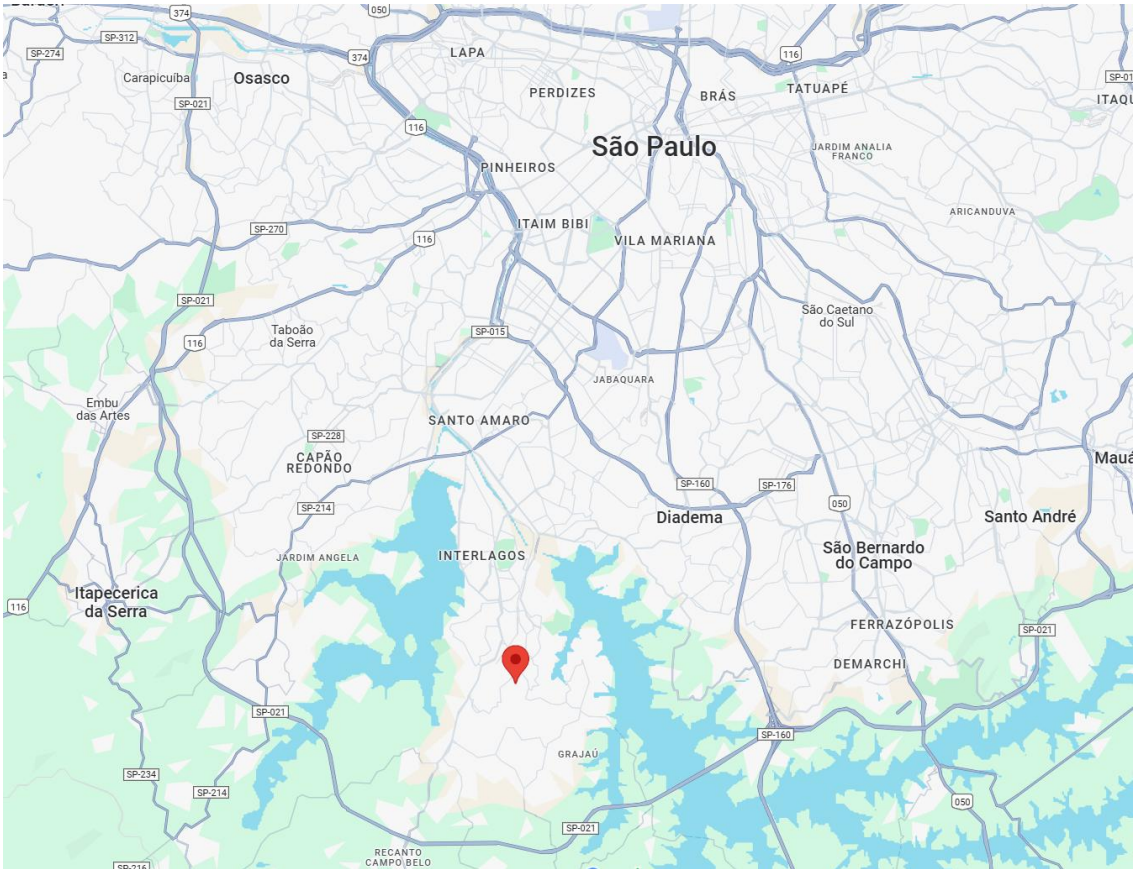
Casa e respectivo terreno, situados à Rua Irina Milchev Starbulov, nº 564, Parque Grajaú, São Paulo/SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Rua Irina Milchev Starbulov, nº 564
Número da matrícula:	Não há
Número do contribuinte:	175.078.0055-4
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Irina Milchev Starbulov e Rua Joaquim de Vasconcelos
Bairro:	Parque Grajaú
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: 175.

Quadra: 078.

Índice Fiscal: R\$ 648,00, para o exercício fiscal de 2025.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista Ambiental – ZMa, nos termos da Lei Complementar nº 18.177/24.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na zona sul da cidade de São Paulo, a cerca de 27 km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas de padrão simples, em local de ocupação desordenada, além de alguns edifícios e construções de uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Antônio Carlos Benjamin dos Santos, a Av. Dona Belmira Marin, a Av. Sem. Teotônio Vilela, a UPA Dona Maria Antonieta Ferreira de Barros e o Sesc Interlagos.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		X
	IRREGULAR		
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X
DIMENSÃO	ÁREA TOTAL DO TERRENO = 125,00m ²		



O terreno do imóvel avaliando apresenta frente de 6,25m para a Rua Irina Milchev Starbulov, por aproximadamente 20,00m da frente aos fundos, encerrando a área total de 125,00m² (segundo Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025, em anexo). Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de portões metálicos na frente para a Rua Irina Milchev Starbulov, por onde se dá o acesso ao imóvel.

4.2. Benfeitorias

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção de uso residencial, com 03 pavimentos, subdividida em 03 unidades habitacionais, construída há cerca de 17 anos.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	03 PAVIMENTOS	
GARAGEM	TÉRREA	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	17 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA / ECONÔMICO	

O acesso para pedestres e veículos ocorre através de portões metálicos posicionados junto ao limite com o passeio público da Rua Irina Milchev Starbulov.

A edificação está implantada junto à lateral esquerda do lote, mantendo pequeno recuo lateral, por onde se dá o acesso interno aos pavimentos do imóvel.

No recuo frontal, está a garagem para 2 automóveis, coberta pela laje do pavimento superior, onde há um terraço coberto.

A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e cobertura por telhado de telhas de fibrocimento, 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.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que as três casas pertencentes ao imóvel objeto da avaliação apresentam os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA CONJUGADA COM COZINHA

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

DORMITÓRIO

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

BANHEIRO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com pintura;
- porta de madeira e janela de ferro e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca o Contrato de Compra e Venda do imóvel, 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 (IPTU) = 125,00 m²;

Área construída (IPTU) = 100,00 m².

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 avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: casa
- Padrão construtivo: econômico, coeficiente médio, Pc = 1,070 R₈N
- Idade estimada: 17 anos
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e) – depreciação de 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação: Foc = 0,7563.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (Método Comparativo Direto) e, a outra, representada pelo valor das construções (Método da Quantificação de Custo).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 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. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para **junho de 2025**, o valor unitário de:

R\$ 755,66/m², (vide Anexo II).

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

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

Vt = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

Fa = fator área => deixou de ser aplicado por ser heterogeneizante da amostra.

Obtém-se:

$V_t = R\$ 755,66/m^2 \times 125,00m^2$

$V_t = R\$ 94.457,19$

5.2. 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 médio do intervalo para as edificações do imóvel avaliando.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R₈N é de R\$ 2.067,04 /m², para o mês de junho/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 obsolescimento e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

$V_c = CUB \times P_c \times Foc \times Sc$, onde:

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

P_c = índice relativo ao padrão construtivo;

Foc = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

Sc = área construída.

Obtém-se:

$V_c = R\$ 2.067,04/m^2 \times 1,070 \times 0,7563 \times 100,00m^2$

$V_c = R\$ 167.277,40$

5.3. Valor Total do Imóvel

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

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 94.457,19 + R\$ 167.277,40$$

$$V = R\$ 261.734,59$$

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 260.000,00
(DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)
JUNHO/2025

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge as seguintes especificações:

**Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento
por fatores – avaliação do valor de terreno**

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

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Grau de Fundamentação no caso da aplicação do método evolutivo – avaliação do valor total do Imóvel

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo

2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 5 pontos (item 1 – 2 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 1 pt) – e em atendimento à Tabela 8, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. QUESITOS

Quesitos da Requerente – Sandra Regina Moo

1) Descreva a sra. Perita a localização do imóvel avaliando.

Resposta: Vide item 3.1 do Laudo.

2) Descrever o imóvel avaliando, informando a configuração, a área de terreno e construída e seu estado de conservação.

Resposta: Vide item 4 do Laudo.

3) Promovendo pesquisas de imóveis ofertados à venda na região, assemelháveis ao avaliando, determinar o valor do metro quadrado médio de terreno, construção e das benfeitorias.

Resposta: Vide Anexo II do Laudo.

3.1) Determinar o valor de venda a edificação, aplicando para tanto o estudo “edificações valores de venda – cajufa” desenvolvido por comissão de peritos judiciais da capital.

Resposta: Foi empregada a cartilha “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, para avaliação das construções.

3.2) Aplicando o método evolutivo, determinar o valor de venda de mercado do imóvel.

Resposta: Vide item 5 do Laudo.

4) Preste a sra. Perita outras informações que julgar de interesse ao caso.

Resposta: Todas as informações pertinentes ao caso estão presentes no Laudo.

8. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 19 (dezenove) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários e cálculo do valor unitário; e Anexo III, com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU.

São Paulo, 18 de junho 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 e 02. Vistas gerais do Imóvel avaliando, situado à Rua Irina Milchev Starbulov, nº 564, Parque Grajaú, São Paulo – SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 26. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação.

**Foto 03 – garagem**

**Foto 04 – garagem****Foto 05 – corredor de acesso às casas**



**Foto 06 – medidores de energia e
água individualizados**



Foto 07 – casa 01

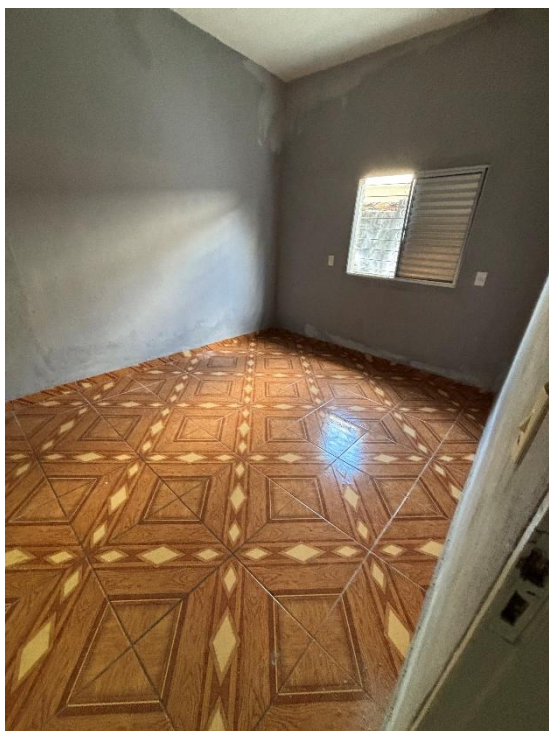


Foto 08 – casa 01

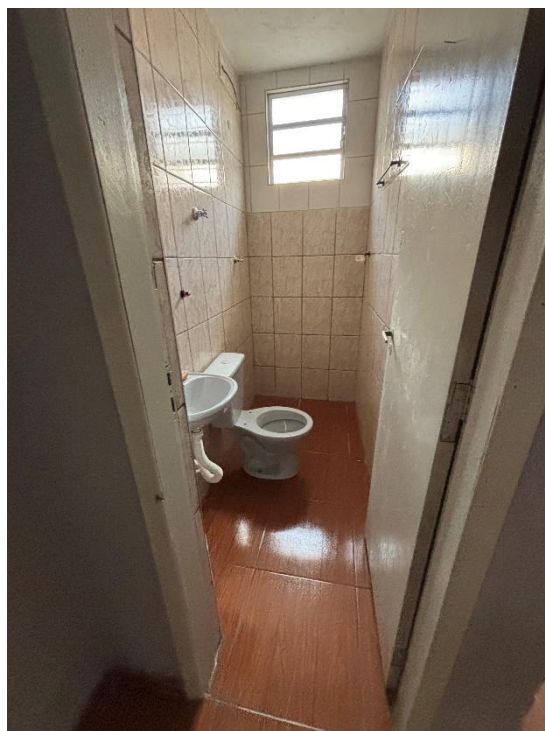
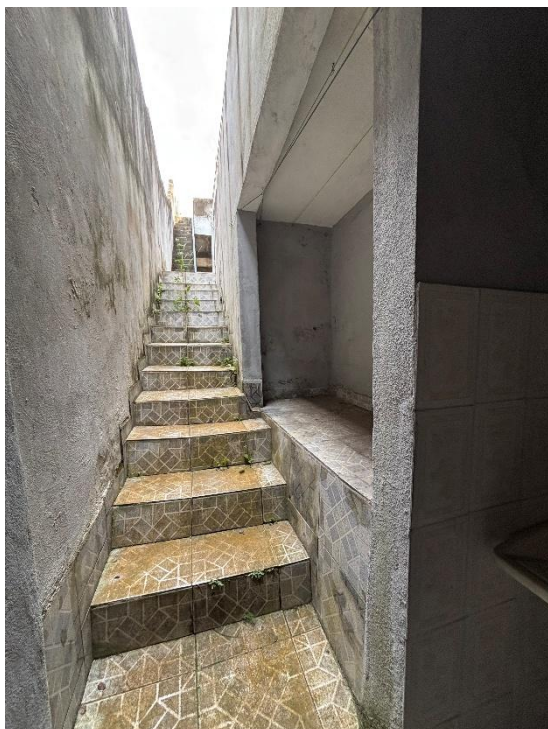
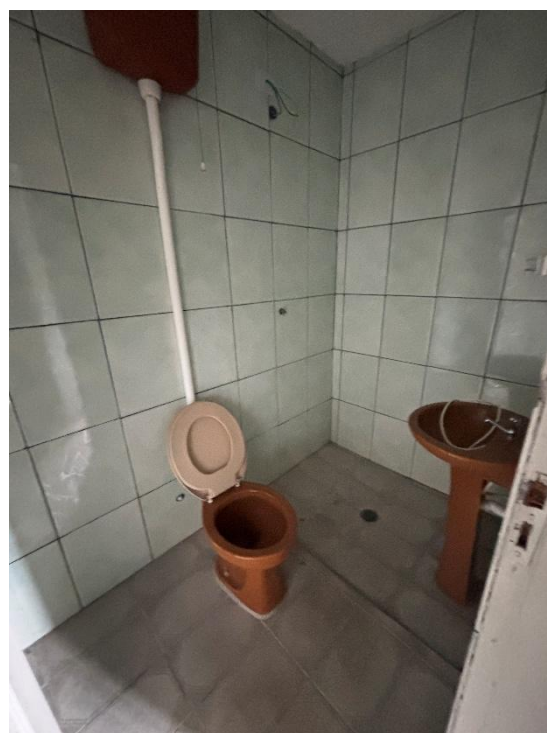


Foto 09 – casa 01

**Foto 10****Foto 11 – casa 02****Foto 12 – casa 02**

**Foto 13 – casa 02****Foto 14 – casa 02****Foto 15****Foto 16**

**Foto 17****Foto 18****Foto 19 – piso inferior**

**Foto 20 – casa 03****Foto 21 – casa 03****Foto 22 – casa 03**

**Foto 23****Foto 24 – terraço no piso superior**



Foto 25 – cobertura no piso superior



Foto 26 – cobertura no piso superior

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA IRINA MILCHEV STARBULOV, 564, PARQUE GRAJAÚ, DISTRITO DO GRAJAÚ, 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. No presente caso, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

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:

$$Q = (Vo/At) \times \{[\Sigma Fn - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

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

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

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 Irina Milchev Starbulov, 564, Parque Grajaú, no Distrito do Grajaú, São Paulo-SP.
- Zoneamento: Zona Mista Ambiental - ZMa.
- Índice Fiscal: R\$ 648,00, para o exercício fiscal de 2025.
- Área de terreno: 125,00 m².
- Frente projetada: 6,25 m.

Situação Paradigma

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

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Irina Milchev Starbulov, 475 - Parque Grajau, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 643,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 125,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: proletário, Pc = 0,734 R₈N.
- Área construída: 185,00m². - Idade: 43 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,4057. - Valor da construção: R\$ 113.864,76.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 200.000,00, à vista.

Informante: Elite Home Imoveis – (11) 5973-8033.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 529,08/m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 533,20/m².



ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Geraldo Honório da Silva, 90 - Parque Grajau, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 655,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 125,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. mínimo, Pc = 1,251 R₈N.
- Área construída: 140,00m². - Idade: 20 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,7349. - Valor da construção: R\$ 266.034,00.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 400.000,00, à vista.

Informante: Prohabitar Imóveis – Andreotti (11) 96702-9181.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q2 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 751,73/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 743,69/m²



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Masazo Yoshimoto, 25 - Jardim Reimberg, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 650,00

Zoneamento: ZEIS-1.

Área Terreno: 85,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: econômico, coef. médio, Pc = 1,070 R₈N.
- Área construída: 110,00m². - Idade: 25 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,6049. - Valor da construção: R\$ 147.164,01.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 250.000,00, à vista.

Informante: Lopes Invest House – Celina (11) 99517-1837.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 915,72/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 912,90/m²



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Antônio Felipe Filho, 12 - Parque Grajaú, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 657,00

Zoneamento: ZEUPa.

Área Terreno: 250,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: proletário, coef. médio, Pc = 0,734 R₈N.
- Área construída: 100,00m². - Idade: 55 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f).
- FOC: 0,2649. - Valor da construção: R\$ 40.197,57.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 280.000,00, à vista.

Informante: Prohabitar Imóveis – Andreotti (11) 96702-9181.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 847,21/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 835,60/m²



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Luiz Thomaz Joaquim, 194 - Jardim Reimberg, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 645,00

Zoneamento: ZMa.

Área Terreno: 250,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. médio, Pc = 1,497 R₈N.
- Área construída: 80,00m². - Idade: 37 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,5905. - Valor da construção: R\$ 146.180,63.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista.

Informante: Lopes Invest House – Celina (11) 99517-1837.

Origem: local.

Data: junho/2025.

Q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 675,28/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 678,42/m²



ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Ermelina Andrade Santos, 96 - Jardim Reimberg, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 657,00

Zoneamento: ZEIS-1.

Área Terreno: 250,00m².

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: simples, coef. máximo, Pc = 1,743 R₈N.
- Área construída: 200,00m². - Idade: 44 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,5198. - Valor da construção: R\$ 374.584,48.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 650.000,00, à vista.

Informante: Prohabitar Imóveis – Andreotti (11) 96702-9181.

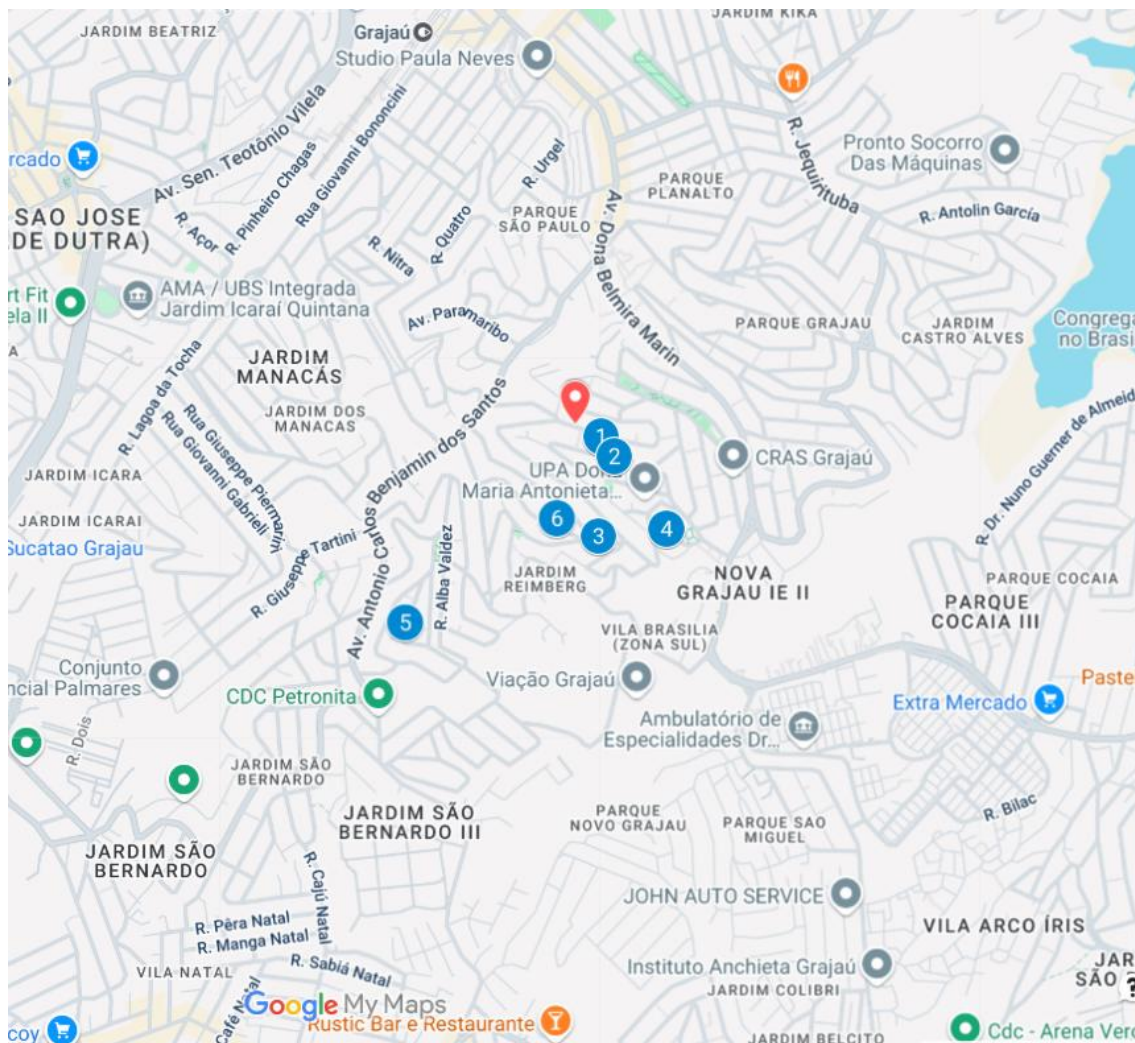
Origem: local.

Data: junho/2025.

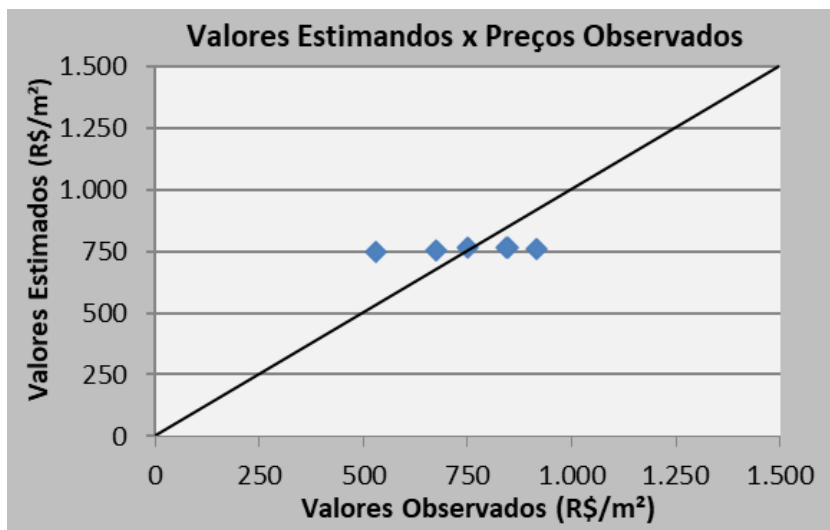
Q6 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 841,66/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 830,13/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**Imóvel avaliando****Imóveis comparativos**

lim. inferior: -30% =	528,96
lim. superior: +30% =	982,35
Média Saneada =	R\$ 755,66
lim. inferior: -30% =	R\$ 528,96
lim. superior: +30% =	R\$ 982,35
Desvio Padrão: s =	135,84
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	81,85
Lim Min =	R\$ 673,81
Lim. Max =	R\$ 837,50
Coef. de Variação =	18,0%
Coef. Student: t =	1,476
Amplitude (e) =	21,7%



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 533,20/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 743,69/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 912,90/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 835,60/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 678,42/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 830,13/m²

Média = R\$ 755,66/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 982,35 /m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 528,96 /m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média final resulta na **média saneada de R\$ 755,66/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 135,84/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 135,84/\text{m}^2 / \text{R\$ } 755,66/\text{m}^2 = 18\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 135,84/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 81,85/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 755,66/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 81,85/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **junho/2025** e pagamento à vista, será de **R\$ 755,66/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 III

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 175.078.0055-4

Local do Imóvel:

R IRINA MILCHEV STARBULOV, 564
PQ GRAJAU PT LT 129 QD 3 CEP 04843-550
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R IRINA MILCHEV STARBULOV, 564
PQ GRAJAU PT LT 129 QD 3 CEP 04843-550

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	125	Testada (m):	6,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	125		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2008		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	648,00
- da construção:	1.485,00

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

- da área incorporada:	81.000,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	112.860,00
Base de cálculo do IPTU:	193.860,00

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 03/09/2025, em

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

Data de Emissão: 05/06/2025

Número do Documento: 2.2025.001396299-5

Solicitante: HEITOR FERREIRA TONISSI (CPF 263.725.108-55)