

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 10ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO/ SP**

**Ref.: PROCESSO Nº 1064019-89.2023.8.26.0002**

**CONTROLE: 2023/003257**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SINGOLARE MORUMBI**

**REQUERIDA: HIDALGO JOSÉ DAL COLLETO E OUTRO**

**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: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SINGOLARE MORUMBI, em face de HIDALGO JOSÉ DAL COLLETO E OUTRO, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## ÍNDICE DO TEXTO

---

1. RESUMO DO VALOR
  
2. OBJETIVO
  
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
  - 3.1. Informações Básicas
  - 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
  
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
  
7. ENCERRAMENTO

## 1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: ***apartamento nº 242-A, localizado no 24º andar do Edifício Firenze - Bloco A, do Condomínio Singolare Morumbi, situado à Rua José Ramon Urtiza, nº 209, Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

**R\$ 1.250.000,00, para o mês de JUNHO de 2024.**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 352/353, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fls. 236/237), objeto da presente ação, a saber:

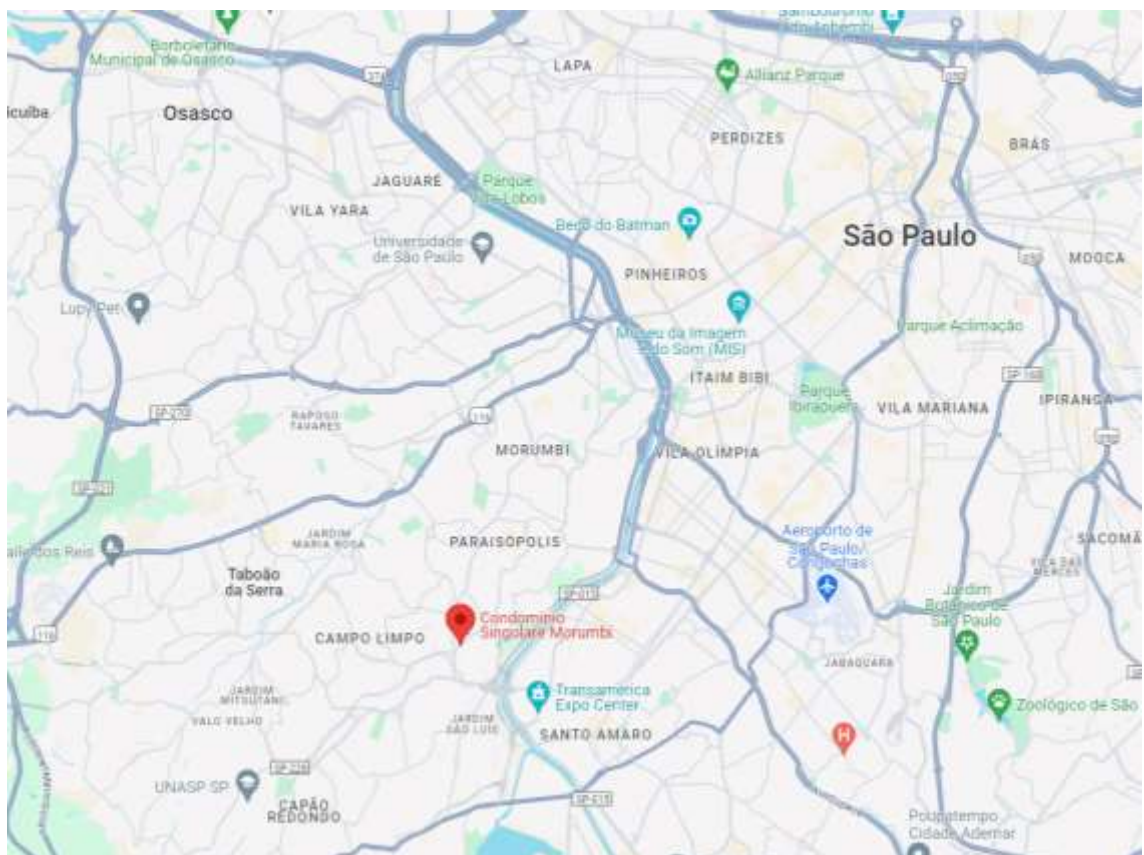
***Apartamento nº 242-A, localizado no 24º andar do Edifício Firenze – Bl. A, do Condomínio Singolare Morumbi, situado à Rua José Ramon Urtiza, nº 209, Vila Andrade, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo-SP.***



**3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**3.1. Informações Básicas**

<b>Localização do imóvel:</b>	Rua José Ramon Urtiza, nº 209
<b>Número da matrícula:</b>	nº 331.978 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
<b>Número do contribuinte:</b>	169.227.0050-2
<b>Vias públicas que complementam a quadra:</b>	Rua Clarindo, Rua Olavo Leite, Viela 18 e Rua Delegado Moraes Novaes
<b>Bairro:</b>	Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro
<b>Município:</b>	São Paulo
<b>Estado:</b>	São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2024 às 17:24, sob o número WSTA247056656830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1064019-89.2023.8.26.0002 e código de verificação 1MRhJX.

### 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:** 196.

**Quadra:** 227.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.729,00, para o exercício fiscal de 2024.

### 3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

### 3.4. Melhoramentos Públicos

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

**3.5. Circunvizinhança**

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 17 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, edifícios residenciais, de padrão médio e alto, além de, residências térreas e assobradadas, e construções para uso comercial e de prestação de serviços nas principais vias. Destacam-se, nas proximidades, a Marginal Pinheiros, Avenida João Dias, Estrada de Itapecerica, o Parque Burle Marx, o shopping Jardim Sul e a Estação Giovanni Gronchi do metrô.

**4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

**4.1. Terreno**

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





O terreno no qual foi implantado o Condomínio Singolare Morumbi apresenta frentes para a Rua José Ramon Urtiza, Rua Clarindo e para a Rua Olavo Leite, com área total de 8.615,00m<sup>2</sup>. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público..

#### **4.2. Benfeitorias**

---

O Condomínio Singolare Morumbi apresenta 20 anos e é constituído por 02 torres, com 27 andares de apartamentos, com 02 apartamentos por andar, totalizando 108 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
<b>Nº BLOCOS</b>	02 BLOCOS	
<b>Nº PAVIMENTOS</b>	27 ANDARES + TÉRREO	
<b>GARAGEM</b>	02 NÍVEIS DE SOBRESSOLO	
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
<b>TIPO DE COBERTURA</b>	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
<b>IDADE</b>	20 ANOS	
<b>CLASSE/ TIPO/ PADRÃO</b>	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através do recuo posicionado junto à Rua José Ramon Urtiza. O controle de acesso se dá nas guaritas/portarias, posicionadas junto aos acessos.

As edificações estão implantadas de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo, estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido com mosaico de pedra portuguesa, pedra mineira e áreas de bosque. As paredes externas dos edifícios possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no sobressolo, sendo de 03 vagas por apartamento, inclusive para o imóvel avaliando – apto. nº 242-A do 24º andar do Edifício Firenze – Bl. A – que possui 03 vagas de garagem.

Como itens de lazer, o condomínio oferece: churrasqueiras, quadras



poliesportivas, piscinas, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, academia e *playground*. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Firenze – Bloco A, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

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

#### **SALA (03 ambientes)**

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

Obs.: Acesso direto a varanda.

#### **VARANDA**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por massa e pintura;
- teto com forro de gesso;
- fechamento por painéis em vidro e alumínio.

#### **LAVABO**

**03 DORMITÓRIOS (SUÍTES)**

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

**03 BANHEIROS (SUÍTES)**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

**COZINHA**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

**ÁREA DE SERVIÇO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro
- com dormitório e banheiro.

### 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 331.978**, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 242-A**, do 24º andar do **EDIFÍCIO FIRENZE – BLOCO A**, integrante do **CONDOMÍNIO SINGOLARE MORUMBI**, apresenta as seguintes áreas:

<b>Área privativa</b>	<b>= 173,0400m<sup>2</sup>;</b>
<b>Áreas comuns</b>	<b>= 105,9814m<sup>2</sup>;</b>
<b>Área de garagem (03 vagas)</b>	<b>= 65,7916m<sup>2</sup>;</b>
<b>Área Total</b>	<b>= 344,8130m<sup>2</sup>;</b>
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>= 0,8956%.</b>

De acordo com o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: superior, coef. médio, com elevador, Pc = 6,827
- Idade aparente: 20 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,7719

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMINIO SINGOLARE MORUMBI e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMINIO SINGOLARE MORUMBI, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo superior, de conformidade com o mencionado estudo, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **junho de 2024**, o valor unitário de **R\$ 7.208,74/m<sup>2</sup>** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

**$V = S \times q$** , onde:

V = valor do imóvel;

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 173,0400 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.208,74/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.247.400,00$$

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\$ 1.250.000,00**

**(UM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

**JUNHO/2024**

## **6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

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

### **Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

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

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 05

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características

observadas pelo autor do laudo

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

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

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

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

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

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

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

pontos; e do Grau III, 3 pontos;

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

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

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

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

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

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

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

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



**7. ENCERRAMENTO**

Vai o presente Laudo em 16 (dezesesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários; e Anexo III, com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU.

São Paulo, 10 de junho de 2024.

**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 1345, 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 Condomínio Singolare Morumbi, situado à Rua José Ramon Urtiza, nº 209, Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo – SP.



**Foto 01**

**Foto 02**

Fotos 03 a 22. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Singolare Morumbi.

**Foto 03****Foto 04**





**Foto 05**



**Foto 06**



**Foto 07**



**Foto 08**



**Foto 09**





**Foto 10**



**Foto 11**



**Foto 12**



**Foto 13**



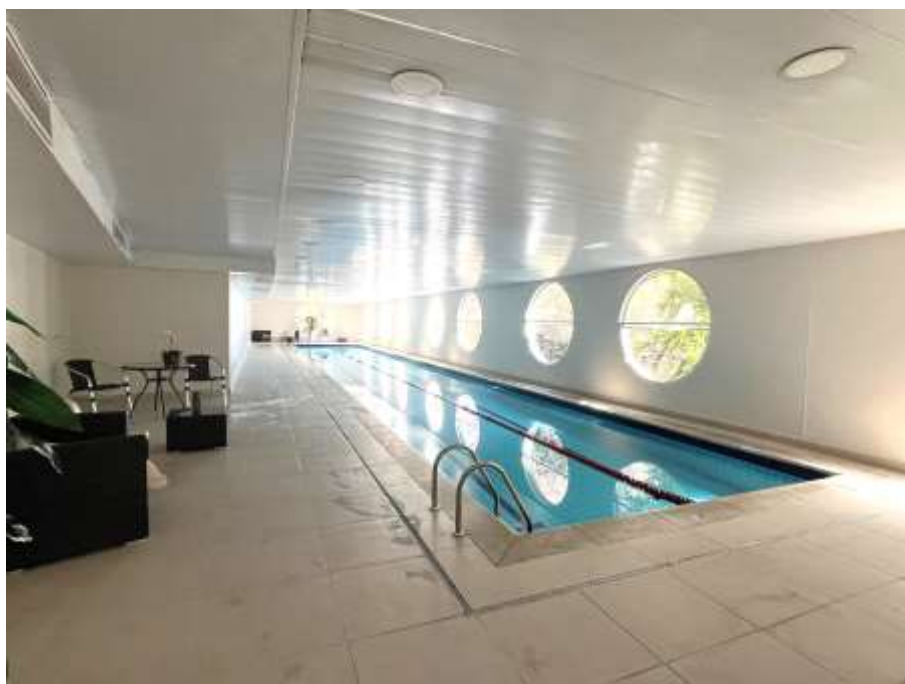
**Foto 14**



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



**Foto 17**



**Foto 18**



**Foto 19**



**Foto 20**



**Foto 21**



**Foto 22**

Fotos 23 a 35. Vistas gerais do apartamento nº 242-A, do 24º andar, no Bloco A – Ed. Firenze, do Cond. Singolare Morumbi, imóvel objeto da avaliação.



**Foto 23**





**Foto 24**



**Foto 25**



**Foto 26**



**Foto 27**



**Foto 28**



**Foto 29**



**Foto 30**



**Foto 31**



**Foto 32**



**Foto 33**



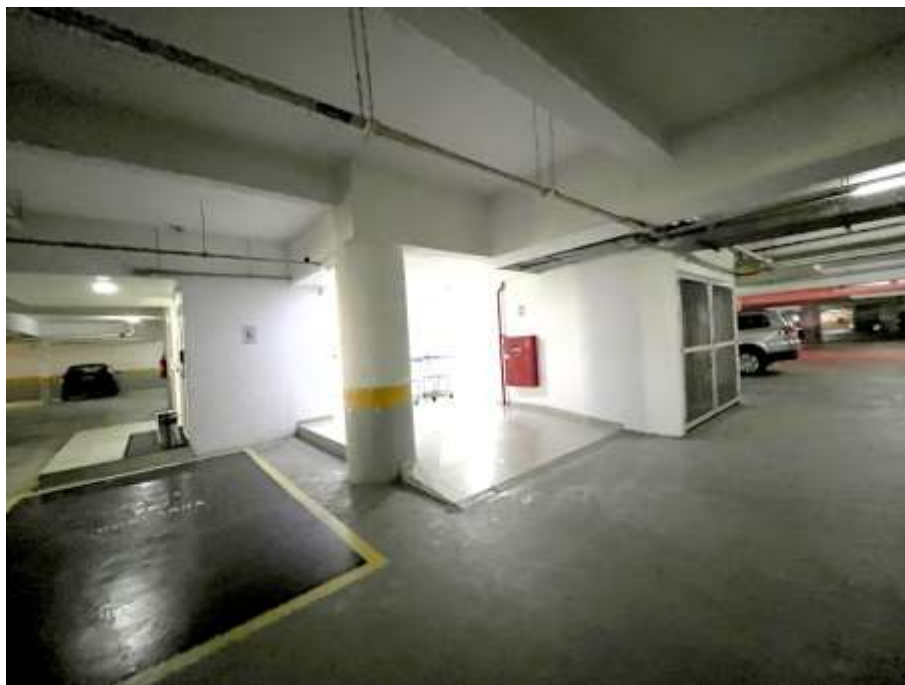
**Foto 34**



**Foto 35**



Fotos 36 e 37. Vistas gerais da garagem do subsolo do Condomínio Singolare Morumbi.



**Foto 36**



**Foto 37**

## ANEXO II

---

### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA JOSÉ RAMON URTIZA, Nº 209, APTO. 242-A, VILA ANDRADE, 29º SUBDISTRITO – SANTO AMARO, SÃO PAULO-SP

#### 1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos 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 venda 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 “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**1.4. Fator Localização (FI)** – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

**1.5. Vagas de Garagem** – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

**1.6. 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.

**1.7. 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”*. Assim, os percentuais dos valores correspondentes às benfeitorias e ao terreno foram estimados com a utilização dos valores atribuídos pela municipalidade aos imóveis contantes deste trabalho.

## 2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

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

Q = valor unitário de m<sup>2</sup> do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m<sup>2</sup>;

V<sub>o</sub> = valor da oferta, em reais (R\$);

F<sub>I</sub> = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

%c = percentual correspondente à construção no valor do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

%t = percentual correspondente ao terreno no valor do imóvel;

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 José Ramon Urtiza, nº 209, apto. nº 242-A, no 24º andar do Bloco A - Edifício Firenze, do Condomínio Singolare Morumbi, Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, São Paulo-SP

- Índice Fiscal = 1.729,00, para o exercício fiscal de 2024

- Padrão construtivo: apartamento superior, coef. médio, com elevador, Pc = 6,827

- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

- Idade aparente: 20 anos

- Adequação ao obsolescência:  $Foc_a = 0,7719$

- Área privativa: 173,04m<sup>2</sup>

- Vagas de garagem: 03 vagas

**Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Singolare Morumbi, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.**

**ELEMENTO Nº 01**

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios, sendo 03 suítes, e 03 vagas de garagem no Condomínio Singolare Morumbi

**Área Privativa:** 173,0400 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.350.000,00, à vista

**Informante:** Imóveislux Negócios Imobiliários – Augusto (11) 97678-5333

**Origem:** local

**Data:** junho/2024

**Q1 original (descontado do fator oferta):** R\$ 7.021,50/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 02**

---

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios, sendo 03 suítes, e 03 vagas de garagem no Condomínio Singolare Morumbi

**Área Privativa:** 173,0400 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.390.000,00, à vista

**Informante:** Corretor Rodrigo Gianinni (11) 95071-9359

**Origem:** local

**Data:** junho/2024

**Q2 original (descontado do fator oferta):** R\$ 7.229,54/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 03**

---

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios, sendo 03 suítes, e 03 vagas de garagem no Condomínio Singolare Morumbi

**Área Privativa:** 173,0400 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.350.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Viver Morumbi – Sandra (11) 4118-2828

**Origem:** local

**Data:** junho/2024

**Q3 original (descontado do fator oferta):** R\$ 7.021,50/m<sup>2</sup>





**ELEMENTO Nº 04**

---

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios, sendo 02 suítes, e 03 vagas de garagem no Condomínio Singolare Morumbi

**Área Privativa:** 173,0400 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.390.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Revenda Imóveis – Igor (11) 93958-9785

**Origem:** local

**Data:** junho/2024

**Q4 original (descontado do fator oferta):** R\$ 7.229,54/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 05**

---

**Situação:** apartamento com 04 dormitórios, sendo 03 suítes, e 03 vagas de garagem no Condomínio Singolare Morumbi

**Área Privativa:** 173,0400 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.450.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Marrc Imóveis (11) 91910-9789

**Origem:** local

**Data:** junho/2024

**Q5 original (descontado do fator oferta):** R\$ 7.541,61/m<sup>2</sup>



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )		Amostra Saneada
<b>Avaliando</b>		173,04				
1	1.350.000,00	173,04	0,9	7.021,50	1	7.021,50
2	1.390.000,00	173,04	0,9	7.229,54	1	7.229,54
3	1.350.000,00	173,04	0,9	7.021,50	1	7.021,50
4	1.390.000,00	173,04	0,9	7.229,54	1	7.229,54
5	1.450.000,00	173,04	0,9	7.541,61	1	7.541,61
Média				7.208,74		
Desvio padrão				213,18		
CV				3,0%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 5.046,12
lim. superior: +30% =	R\$ 9.371,36
<b>Média Saneada =</b>	<b>R\$ 7.208,74</b>
lim. inferior: -30% =	R\$ 5.046,12
lim. superior: +30% =	R\$ 9.371,36
Desvio Padrão: s =	213,18
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	146,17
Lim Min =	R\$ 7.062,57
Lim. Max =	R\$ 7.354,91
Coef. de Variação =	3,0%
Coef. Student: t =	1,533
Amplitude (e) =	4,1%

#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 7.021,50/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 7.229,54/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 7.021,50/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 7.229,54/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 05 = R\$ 7.541,61/m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 7.208,74/m<sup>2</sup>**

#### 5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 9.371,36/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 5.046,12/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 7.208,74/m<sup>2</sup>**.

## 6. Aferição da Média Saneada

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

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 213,18/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 213,18/\text{m}^2 / \text{R\$ } 7.208,74/\text{m}^2 = 3,0\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 213,18/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 146,17/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 7.208,74/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 146,17/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **junho/2024** e pagamento à vista, será de **R\$ 7.208,74/m<sup>2</sup>**.

---

**ANEXO III**

---

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU**

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

**Cadastro do Imóvel: 169.227.0050-2**

**Local do Imóvel:**

R JOSE RAMON URTIZA, 209 - AP 242A 3VGS  
BLOCO A ED FIRENZE CEP 05717-270  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R JOSE RAMON URTIZA, 209 - AP 242A 3VGS  
BLOCO A ED FIRENZE CEP 05717-270

**Contribuinte(s):**

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	8.615	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0090
Área total (m²):	8.615		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	345	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	4.664	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.729,00
- da construção:	1.837,00

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

- da área incorporada:	218.944,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	519.688,00
Base de cálculo do IPTU:	738.632,00

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 2024.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/09/2024, em

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

**Data de Emissão:** 19/06/2024

**Número do Documento:** 2.2024.002391508-7

**Solicitante:** HEITOR FERREIRA TONISSI (CPF 263.725.108-55)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI, Le Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2024 às 17:24, sob o número WJSTA247056656830. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064019-89.2023.8.26.0002 e código de verificação 1MRhJX.