
Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da Segunda Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara/SP.

Processo n.º 0016987-88.2012.8.26.0003

MAÍSA MACHADO TUOLLA, arquiteta/urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, sob nº A 9738-1 e no portal dos auxiliares da justiça, perita/avaliadora judicial nomeada e compromissada nos autos digitais da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO que TEREZA DE JESUS move em face de ENY DAS MERCÊS VIEIRA E OUTROS, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões após detalhado exame da matéria em questão, consubstanciadas neste.....

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. Objetivo da Perícia
2. Vistorias
 - 2.1. Matrícula 46.847 do 11º RI de São Paulo
3. Dados Obtidos do Avaliando
 - 1.1. Do Local
 - 1.1.1 Localização
 - 1.1.2 Melhoramentos Públicos
 - 1.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade
 - 1.1.4 Zoneamento
 - 1.1.5 Circunvizinhança
 - 2.1. Do Imóvel
 - 2.1.1 Terreno
 - 2.1.2 Benfeitorias
 - 2.1.3 Vagas de Garagem
4. Avaliação do Imóvel
5. Conclusões Finais
6. Encerramento.

Quatro Anexos:

- Anexo 1 – Foto Aérea da Localização do Imóvel;
Anexo 2 – Cálculo do Valor da Unidade e das Amostras;
Anexo 3 – Documentação Fotográfica;
Anexo 4 – Certidão Cadastral.

1. OBJETIVO DA PERÍCIA.

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 467 dos autos digitais o presente Laudo visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel no mercado imobiliário, designado para avaliação, localizado no município de São Paulo.

Desta forma, esta signatária nomeada para avaliação do imóvel correspondentes a matrícula nº 48.359 do 14º RI de São Paulo, com inscrição municipal sob nº 049.446.0058-5, cumpriu a determinação, conforme se apresenta a seguir.

2. VISTORIAS

Com o objetivo de cumprir a determinação deste Douto Juízo, esta signatária dirigiu-se ao local em questão para proceder à vistoria e medição do imóvel em lide em 07/07/2025, onde foi recebido pela Sra. Eny das Mercês Vieira, moradora do imóvel em lide e pela Dra. Dulcirlei Oliveira Tanaka que trabalha com a Dra. Edna Cavalcanti Matsuyama, que figura nos autos. O imóvel está localizado à Rua Doutor Odilon, 188 na Vila Brasilina no 21º subdistrito Saúde/SP com cep 04163-100. Trata-se, portanto, de uma residência térrea, localizada dentro do perímetro urbano da cidade de São Paulo/SP.

Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos, vistoria, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo sendo que o Douto Juízo não apresentou quesitos, e nem tampouco as partes apresentaram Assistente Técnico ou quesitos.

IMÓVEL

2.1. Matrícula 48.359 do 14º RI de São Paulo.

Esse imóvel avaliando se trata de uma residência localizada à Rua Dr. Odilon, 188 na Vila Brasilina no 21º subdistrito Saúde/SP, descrita na citada

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1**Perícias e Avaliações** – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Matrícula (fls. 10 e seguintes), contribuinte fiscal sob nº 049.446.0058-5 com 121,00 m2 de terreno e com 80,00 m2 de área construída, contendo duas residências: a residência principal com sala, cozinha, dormitório, banheiro e a outra residência com dormitório, cozinha e banheiro com dois espaços externos para lavanderia e uma vaga de garagem coberta. Os acabamentos são simples sendo nas áreas molhadas azulejos, piso cerâmico em todos os compartimentos, paredes com acabamento em massa fina e pintura látex, esquadrias de alumínio.

O imóvel encontra-se em estado de conservação razoável, necessitando de reparos simples a importantes, com idade de 41 anos de construção, enquadrado em Residencial Horizontal Simples, com depreciação de 18,10% “E” e possui uma área real construída de 80,00 m2.



Fachada do Imóvel Avaliando.



Vista da Rua Doutor Odilon, Vila Brasilina/SP.

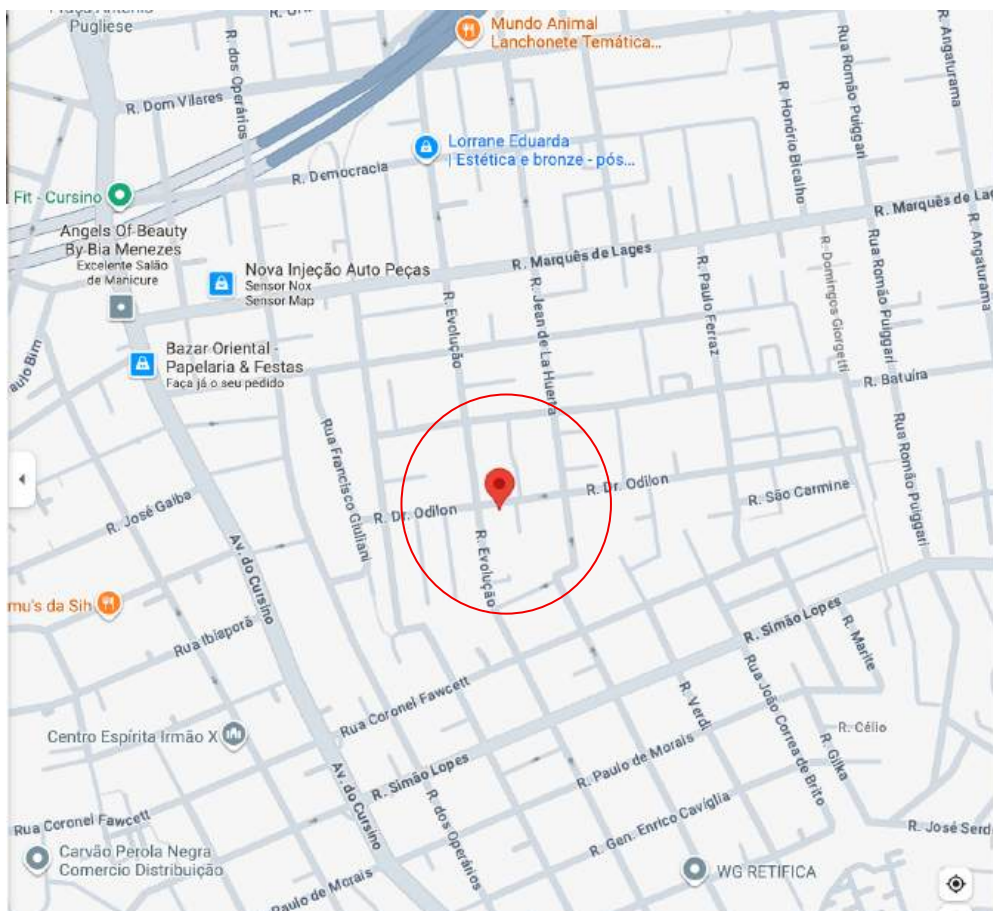
3. DADOS OBTIDOS

3.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. Do Local

1.1.1 Localização

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se à Rua Doutor Odilon, 188 na Vila Brasilina no 21º subdistrito Saúde/SP na quadra formada pela Rua Dr. Odilon, Rua Jean de La Huerta, Rua Padre Mário Fernandez e Rua Evolução, próximo da Rodovia Anchieta e Avenida do Cursino, vias de acesso importantes dentro da região.



Fonte: Google mapas, localização imóvel avaliando 2025.

1.1.2 Melhoramentos Públicos

O Imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, em perímetro de qualificação ambiental e macro área de qualificação da urbanização - MQU conforme Lei 16.402/2016 da PMSP e está longe do comércio, sendo área residencial/comercial de média densidade, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de redes de água, telefone e energia elétrica domiciliares, iluminação pública, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, transporte coletivo próximo e arborização.

1.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra localizado o imóvel está cadastrado sob nº 049.446.0058-5 com

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Índice Fiscal para o exercício de 2025 igual a R\$ 1.573,39/m² obtido da Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno em São Paulo, devidamente atualizado.



Fonte: Geosampa/2025

1.1.4 Zoneamento

Conforme a Planta de Macrozoneamento de Estruturação e Qualificação Urbana da PMSP o referido imóvel está situado em Zona Mista - ZM, em perímetro de qualificação ambiental e macro área de qualificação da urbanização - MQU conforme Lei 16.402/2016 da PMSP. Como particularidade favorável ao imóvel em estudo tem-se a localização com fácil acesso as Avenidas e proximidade às vias importantes no bairro.

1.1.5 Circunvizinhança

O imóvel localiza-se distante do centro da capital. O local apresenta características de Uso Misto Residencial /Serviços com densidade demográfica média, onde predomina o padrão médio/baixo.

2.1 Do Imóvel

2.1.1. Terreno

O terreno relativo ao imóvel objeto do presente estudo possui formato regular, plano, localizado acima do nível da Rua Doutor Odilon, 188 na Vila Brasilina no 21º subdistrito Saúde/SP, apresentando solo aparentemente firme e seco com área de 121,00 m2.

2.1.2. Benfeitorias

Sobre o referido terreno, encontra-se instalado um Residência térrea com 41 anos de construção, devidamente delimitada com muros de alvenaria, num lote de 121,00 m2 e área construída de 80,00 m2. O imóvel possui uma vaga de garagem coberta, duas residências sendo a primeira com um dormitório, sala, cozinha, banheiro e a outra com dormitório, cozinha e banheiro, área aberta para lavanderias, quintal, conforme descrição já apresentada no presente trabalho e documentação fotográfica.

2.1.3. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI. 9 – Recomendações do Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE. Não se aplica no caso, pois todas as amostras apresentam vagas de garagem.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Diretrizes

O presente laudo de avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 parte 1 e 2**, bem como às do **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019 – Unidades Padronizadas**.

4.2. Metodologia Básica

Conforme prescreve a Norma e o **IBAPE**, em especial na **“Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”** de 2011, a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos e similares ao imóvel avaliando. Assim sendo, os métodos básicos para o cálculo do valor do imóvel objeto deste trabalho, serão o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e o Método de Custo.

4.2.1. Método Direto ou Comparativo

Neste método, o valor do terreno é atribuído através da comparação direta com as informações de elementos assemelhados, após o adequado tratamento e homogeneização dos dados obtidos por meio de pesquisa no mercado imobiliário local, envolvendo preços comercializados ou ofertados, e as demais características, atributos e fatores que possam influenciar no resultado.

4.2.2. Método de Custo

O valor total do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno, calculado através do método comparativo neste caso, acrescido do valor das benfeitorias, ou seja, a construção existente no imóvel, apropriada através do custo de sua reprodução, utilizando-se como base o Custo Unitário Básico de Edificações – **CUB** – fornecido pelo **SINDUSCON**.

4.2.3. Fatores de Homogeneização

O denominador comum, ou situação paradigma, sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados e tratados, levando-se em conta os atributos e variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis, para Grupo I, Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal - 1ª Zona Residencial Horizontal de Padrão Popular, onde serão todos homogeneizados em um universo de amostras do mesmo padrão e área construída dentro dos limites da Norma, ou seja ½ ou dobro da área do avaliando.

Fator Transposição (IF):1,00

Fator Profundidade: 15-30 (não se aplica)

Fator Testada: 5,00 (não se aplica)

Fator topografia: 1,00

Aplica-se Fator área $Ca = (A/125)^{0,20}$ onde A= comparativo

4.2.4. Fator Fonte

Visando a consideração da elasticidade das ofertas pesquisadas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos às ofertas serão abatidos em até 10%, compensando assim a eventual superestimativa das mesmas, tendo em vista a atual situação do mercado local, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos.

4.2.5. Fator Transposição

Para a transposição de valores onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, da situação do imóvel avaliando, serão utilizados índices determinados e aferidos no caso Índice Fiscal da Planta Genérica de Valores da PMSP devidamente atualizados para 2025.

4.2.6. Fator Frentes Múltiplas

O Fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas na forma inversa, quando necessário. No caso não será aplicado por não haver qualquer dos comparativos localizados em esquina.

4.2.7. Pesquisa de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla e detalhada pesquisa na região, datada de agosto de 2025, visando à obtenção de elementos comparativos, tendo sido consultadas as fontes competentes para a obtenção de valores, de ofertas e informações específicas do mercado local para o tipo de imóvel avaliando. Esses elementos se encontram devidamente caracterizados no **anexo 2** do presente trabalho.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas, foram efetuados os devidos tratamentos de homogeneização dos elementos comparativos, considerando todas as características, atributos, e fatores que exercem influência sobre o valor dos imóveis, de acordo com os critérios de praxe.

4.3. Valor do Imóvel matrícula 48.359 do 14º RI de São Paulo

Desta forma, feita estas considerações e explicações, o valor do imóvel avaliando, de acordo com os cálculos apresentados em anexo, é igual a **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) para agosto de 2025.**
(ver anexo 2)

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

5. CONCLUSÃO

Desta forma, esta signatária, perita de confiança do Douto Juízo, honrada com a sua nomeação, procurou cumprir adequadamente à sua designação e encerra aqui suas considerações, tudo conforme pesquisa efetuada no mercado imobiliário local, fundamentado pelas Normas descritas neste trabalho.

Encerrados os trabalhos, foi redigido e digitado este Laudo, que se compõe de **39 (trinta e nove) páginas**, todas assinadas digitalmente, incluindo **4 (quatro) anexos**.

Diadema, 01 de setembro de 2025.

_____ assinatura digital_____

Maísa Machado Tuolla

CAU A9738-1

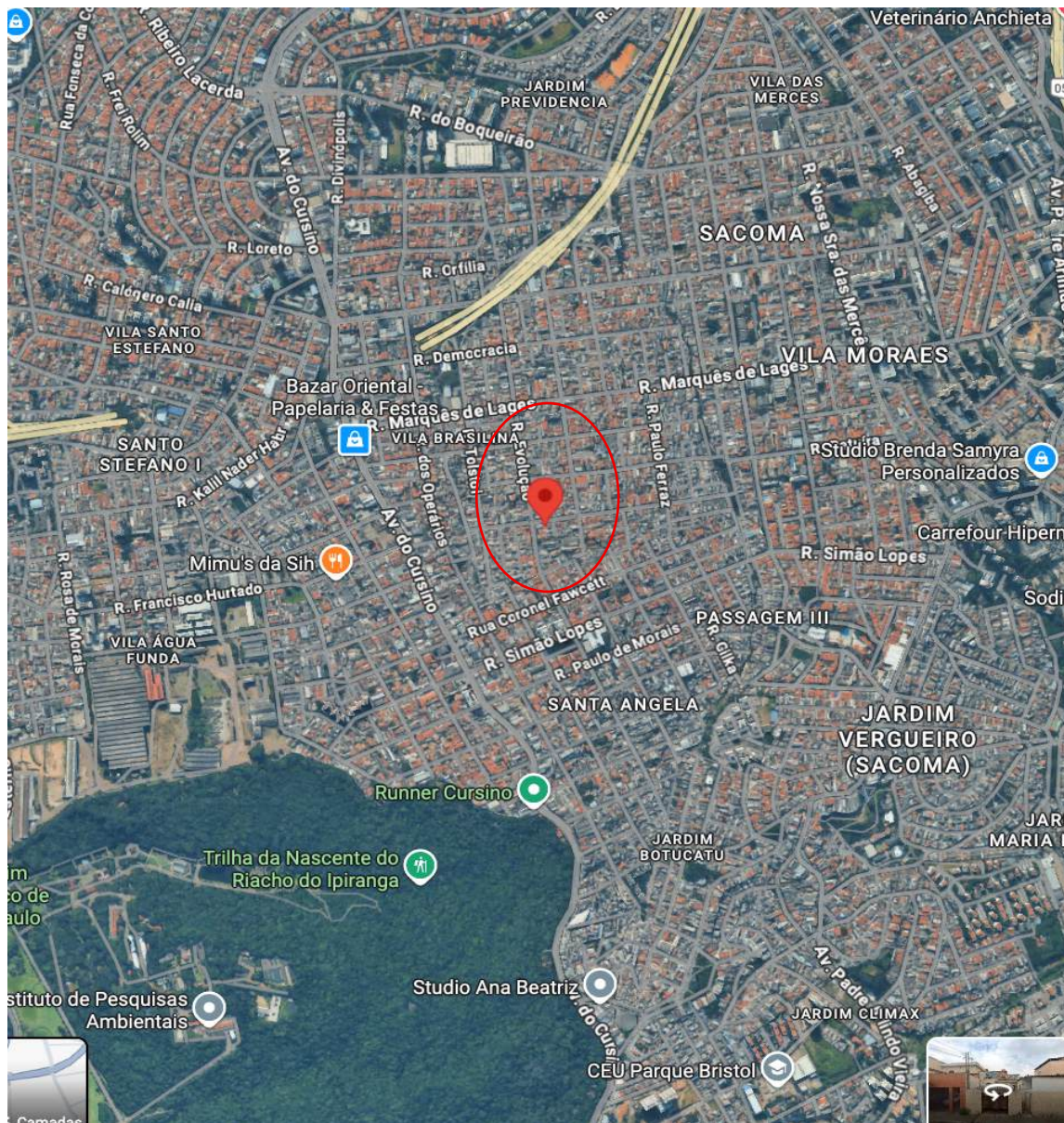
ANEXOS: Integram ainda este trabalho quatro anexos:

- Planta de Localização do Avaliando;
- Cálculo Valor Avaliando e Amostras,
- Documentação Fotográfica;
- Certidão de Dados Cadastrais.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 1 – Planta de Localização do Imóvel Avaliando.



Fonte: Google Earth/2025.

Anexo 2- Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando e Amostras.

1. Pesquisa do Preço Unitário do Terreno

1.1. Método Comparativo

Será empregado o Método Direto ou Comparativo de Dados de Mercado. Recomendam as Normas Técnicas que a pesquisa deva abranger várias e diversas fontes de maneira que se possa obter elementos comparativos aproveitáveis.

2. Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

2.1. Seleção

Na seleção de dados foram considerados como pontos primordiais à obtenção dos elementos semelhantes ao objeto da avaliação, considerando-se para tanto a mesma situação geográfica e urbanística do imóvel e a tipologia do mesmo.

2.2. Valor à Vista

Será resultado do desconto de um ágio de 10%, quando se tratar de ofertas ou opiniões, a fim de se compensar a elasticidade natural do mercado imobiliário.

2.3. Homogeneização

Os elementos obtidos na amostra foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências, e a frequência e influência dos atributos na formação dos preços. Visa ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma.

2.4. Avaliação

Para determinar o Valor do imóvel avaliando, deve-se ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando. Visa calcular o valor total do imóvel avaliando.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Dados Referenciais do Imóvel – Matrícula 46.847 do 11º RI de São Paulo.

Local: Rua Doutor Odilon, 188 – Vila Brasilina/SP;

Construção: residencial popular térrea.

Padrão Construtivo: padrão simples: 1,743 R8N;

Idade: 41 anos

Estado de Conservação: regular “E”, depreciação de 18,10 % de acordo com o quadro de classificação de Ross/Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,555;

Área terreno 121,00 m2.

Área construída 80,00 m2

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo			
Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA →	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Classificação para a residência avaliando.

AC: área construída 80,00 m²

Foc: fator de adequação ao obsoletismo a ao estado de conservação do imóvel = 0,555 (41 anos), necessitando de reparos importantes descritos no corpo do Laudo.

K : fator padrão: popular

a. Classificação da zona

De acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP - 2011, o imóvel em lide enquadra-se na **1ª Zona – Residencial Horizontal Popular** – Grupo I, Zonas de Uso Residencial Horizontal na qual recomenda-se:

Fr : frente de referência= 5,00 m;

P_{mi} : profundidade mínima = 15,00 m;

Pma : profundidade máxima= 30,00 m.

O expoente do fator frente (Cf) e do fator profundidade (Cp) não se aplicam, assim como o fator esquina e fator frentes múltiplas também não se aplicam. O fator área será empregado conforme item 10.3.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos- 2011.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
ESTADO DO SAB - ENTIDADE REGULADORA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital

Tabela 1 – Grupos I e II

		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		ZONA	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
			Referências								
			Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						Expoente do Fator Frente "F"
		F _r	P _m	P _{máx}	F	P	C _f	C _a			
Grupo I: Zona de residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zona de uso misto vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	Mínimo	-	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão	16	Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1)	

10.3.1 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a **1,00**

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

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

- b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

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

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

b. Fator Obsolescência e estado de conservação do avaliando.

$$Foc = 41/70 = 0,58 \text{ ou } 758\% = 0,4437$$

$$Foc = 0,20 + 0,4437 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,555$$

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela Ross Heideck - K

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Estado de Conservação

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.Coleta de Dados -Fórmulas básicas utilizadas:

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

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (Fn - 1)]\} \times At;$$

$$Vc = Ac \times Cc \times K \times Foc;$$

$$Cf = (Fe/Fr)^{0,20}; \text{ dentro dos limites } Fr/2 \leq Fe \leq 2Fr$$

$$Cp = (Pe/Pmi)^{0,50}; \text{ dentro dos limites } 1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi,$$

$$Cp = (Pma/Pe)^{0,50}; \text{ dentro dos limites } Pma \leq Pe \leq 2Pma,$$

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

Onde temos que :

Vc : Valor da construção;

Ac : Área construída;

Cc : Custo da construção/ Sinduscon R\$ 1.993,24 para R8 – N em julho/2025;

K : Fator do padrão da construção (tabela específica);

Fob : Fator de obsolescência;

Foc : Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

R : Coeficiente residual correspondente ao padrão (tabela específica);

Vut : Valor unitário do terreno pesquisado;

Vi : Valor da oferta do imóvel pesquisado;

At : Área do terreno;

Ff : Fator de desconto sobre a oferta;

Cf : Coeficiente de frente;

Cp : Coeficiente de Profundidade;

Ce : Coeficiente de esquina;

Ft : Fator topografia

Fr : Frente de referência;

Fe : Frente do imóvel pesquisado;

Pmi : Profundidade mínima para a região;

Pma : Profundidade máxima para a região;

Pe : Profundidade do imóvel pesquisado;

If : Índice Fiscal .

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 1

Local: Rua Orfília, 197 – Vila Brasilina/SP.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Área terreno: 125,00 m² - Frente: 5,00 m – Prof. equivalente: 25,00 m

Área Construída: 110,00 m²

Contribuinte fiscal: 048.341.0036-7 (codlog 150487) ano construção: 1980

Fonte: kavaleski Imóveis

telefone: 95630.7533

Oferta: R\$ 430.000,00

data: agosto/2025

Foc = 0,20 + 0,3872(1 - 0,20) - Foc = 0,511

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,511

$V_c = A_c \times K \times Foc \times C_{ub}$

$V_c = 110,00 \times 1,497 \times 0,511 \times 1.993,24 = R\$ 167.723,91$

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Índice Fiscal/2025 (localização) = $1.573,39/m^2 / 1.518,14 = 1,036$

(3) Fator Área – $C_a = (A/125,00)^{0,20} = 1,000$

$V_u = \frac{R\$430.000,00 - 167.723,91}{125,00m^2} \times 0,9 \times \{ 1 + [1,036 + 1,000 - 2] \}$

$V_u = R\$ 1.956,37/M^2.$

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 048.341.0036-7

Local do Imóvel:
R ORFILIA, 197
CEP 04158-015
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ORFILIA, 197
CEP 04158-015

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 125
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 125

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 110
Área ocupada pela construção (m²): 110
Ano da construção corrigido: 1980

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 1.516,00
- da construção: 2.040,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 189.500,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 107.712,00
Base de cálculo do IPTU: 297.212,00



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 24/11/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/08/2025
Número do Documento: 2.2025.005233645-5
Solicitante: MAISA MACHADO TUOLLA (CPF 032.052.368-31)

Certidão Dados Cadastrais

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 2

Local: Rua Jean de La Huerta, 631 – IVila Brasilina/SP.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Área terreno: 160,00 m² - Frente: 15,00 m – Prof. equivalente: 32,00 m

Área Construída: 100,00 m²

Contribuinte fiscal: 048.416.0021-3 (codlog 107280) ano construção: 1970

Fonte: Kavaleski Imóveis

telefone: 95630.7533

Oferta: R\$ 570.000,00

data: agosto/2025

Foc= 0,20+0,2505 (1-0,20) - Foc=0,400

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,400

Vc = Ac x K x Foc x Cub

Vc = 100,00 x 2,154 x 0,400 x 1.993,24 = R\$ 171.737,55

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Índice Fiscal/2025 (localização)= 1.573,39/m²/1.386,93 = 1,134

(3) Fator Área – Ca =(A/125,00)^{0,20} = **1,050**

Vu = $\frac{R\$570.000,00 - 171.737,55}{160,00m^2} \times 0,9 \times \{ 1 + [1,134 + 1,050 - 2] \}$

Vu = R\$ 2.652,43/M².

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 048.416.0021-3

Local do Imóvel:
R JEAN DE LA HUERTA, 631
VILA BRASILINA CEP 04163-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JEAN DE LA HUERTA, 631
VILA BRASILINA CEP 04163-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:		
Área incorporada (m²):	160	Testada (m): 0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal: 1,0000
Área total (m²):	160	
Dados cadastrais da construção:		
Área construída (m²):	100	Padrão da construção: 1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência
Ano da construção corrigido:	1970	
Valores de m² (R\$):		
- de terreno:	1.352,00	
- da construção:	2.040,00	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):		
- da área incorporada:	259.584,00	
- da área não incorporada:	0,00	
- da construção:	61.200,00	
Base de cálculo do IPTU:	320.784,00	

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 24/11/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/08/2025
Número do Documento: 2.2025.005233672-2
Solicitante: MAISA MACHADO TUOLLA (CPF 032.052.368-31)

Certidão Dados Cadastrais.

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 3

Local: Rua Orlando Ferrauilo, 207 – Vila Brasilina/SP.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Área terreno: 135,00 m² - Frente: 5,00 m – Prof. equivalente: 27,00 m

Área Construída: 161,00 m²

Contribuinte fiscal: 048.342.0076-0 (codlog 150649) ano construção: 1989

Fonte: Remax Imóveis

telefone: 2892.4155

Oferta: R\$ 599.000,00

data: agosto/2025

Foc = 0,20 + 0,4953(1 - 0,20) - Foc = 0,596

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,596

Vc = Ac x K x Foc x Cub

Vc = 161,00 x 1,497 x 0,596 x 1.993,24 = R\$286.321,21

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Índice Fiscal/2025 (localização) = 1.573,39/m²/1.902,57 = 0,827

(3) Fator Área – Ca = (A/125,00)^{0,20} = **1,015**

Vu = $\frac{R\$599.000,00 - 286.321,21}{135,00m^2} \times 0,9 \times \{ 1 + [0,827 + 1,015 - 2] \}$

Vu = R\$ 1.755,17/M².

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 048.342.0076-0

Local do Imóvel:
R ORLANDO FERRAIUOLO, 207
VILA BRASILINA CEP 04158-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ORLANDO FERRAIUOLO, 207
VILA BRASILINA CEP 04158-040

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 135
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 135

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 161
Área ocupada pela construção (m²): 94
Ano da construção corrigido: 1989

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 1.900,00
- da construção: 2.040,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 256.500,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 203.633,00
Base de cálculo do IPTU: 460.133,00



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 24/11/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/08/2025
Número do Documento: 2.2025.005233713-3
Solicitante: MAISA MACHADO TUOLLA (CPF 032.052.368-31)

Certidão Dados Cadastrais

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 4

Local: Rua Democracia, 713 – Vila Brasilina/SP.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Área terreno: 260,00 m² - Frente: 8,00 m – Prof. equivalente: 32,50 m

Área Construída: 120,00 m²

Contribuinte fiscal: 048.309.0043-1 (codlog 166154) ano construção: 1972

Fonte: Geraldo Imóveis

telefone: 5583.0021

Oferta: R\$ 399.000,00

data: agosto/2025

$Foc = 0,20 + 0,2713(1 - 0,20) - Foc = 0,417$

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,417

$Vc = Ac \times K \times Foc \times Cub$

$Vc = 120,00 \times 1,407 \times 0,417 \times 1.993,24 = R\$ 140.336,61$

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Índice Fiscal/2025 (localização) = $1.573,39/m^2 / 1.243,06 = 1,265$

(3) Fator Área – $Ca = (A/125,00)^{0,20} = 1,158$

$Vu = \frac{R\$399.000,00 - 140.336,61}{260,00m^2} \times 0,9 \times \{ 1 + [1,265 + 1,158 - 2]\}$

$Vu = R\$ 1.415,68/M^2.$

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 048.309.0043-1

Local do Imóvel:
R DEMOCRACIA, 713 - 713 FDS
CEP 04161-060
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DEMOCRACIA, 713 - 713 FDS
CEP 04161-060

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	260
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	260
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	120
Área ocupada pela construção (m²):	120
Ano da construção corrigido:	1972
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.241,00
- da construção:	2.040,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	322.660,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	80.784,00
Base de cálculo do IPTU:	403.444,00



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 24/11/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/08/2025
Número do Documento: 2.2025.005233774-5
Solicitante: MAISA MACHADO TUROLLA (CPF 032.052.368-31)

Certidão Dados Cadastrais.

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 5

Local: Travessa Caapiranga, 11 – Vila Brasilina/SP.

Todos os melhoramentos, com benfeitorias.

Área terreno: 105,00 m² - Frente: 7,00 m – Prof. equivalente: 15,00 m

Área Construída: 102,00 m²

Contribuinte fiscal: 049.136.0087-7 (codlog 325031) ano construção: 1986 (IPTU)

Fonte: Geraldo Imóveis

telefone: 5583.0021

Oferta: R\$ 335.000,00

data: agosto/2025

Foc= 0,20+0,4613(1-0,20) - Foc=0,569

Elementos de cálculo para homogeneização:

- Construção

(1) Fator padrão = 1,497

(2) Fator obsolescência = 0,569

Vc = Ac x K x Foc x Cub

Vc = 102,00 x 1,497 x 0,569 x 1.993,24 = R\$ 173.178,44

- Terreno

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Índice Fiscal/2025 (localização)= 1.520,45/m²/1.316,72 = 1,154

(3) Fator Área – Ca =(A/125,00)^{0,20} =0,965

Vu = $\frac{R\$335.000,0 - 173.178,44}{105,00m^2} \times 0,9 \times \{ 1 + [1,154 + 0,9765 - 2] \}$

Vu = R\$ 1.567,35/M².

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 049.136.0087-7			
Local do Imóvel: TV CAAPIRANGA, 11 CEP 04163-160 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: TV CAAPIRANGA, 11 CEP 04163-160			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	105	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	105		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	178	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	102	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.388,00		
- da construção:	2.040,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	126.211,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	206.979,00		
Base de cálculo do IPTU:	333.190,00		
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 24/11/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 26/08/2025 Número do Documento: 2.2025.005233794-1 Solicitante: MAISA MACHADO TUOLLA (CPF 032.052.368-31)			

Certidão Dados Cadastrais.

Certidão Dados Cadastrais.

4.2. Homogeneização dos dados obtidos

Elementos	Vut (R\$/m²)
1 _____	1.956,37
2 _____	2.652,43 #
3 _____	1.755,17
4 _____	1.415,68
5 _____	1.567,35

Média Aritmética _____ R\$ 9.347,00/5 = R\$ 1.869,40 (um mil, cento e quinze reais e centavos) por m².

Limite superior (1.869,40 + 30%) = R\$ 2.430,22

Limite inferior (1.869,40 - 30%) = R\$ 1.308,58

considerando que o elemento de nº 02 está fora do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média Aritmética Saneada correspondente a:

M.A.S. = R\$ 6.694,57 / 4 = R\$ 1.673,64/m².

Portanto temos: O valor total do imóvel sito à Rua Doutor Odilon, 188 será dado pela fórmula:

- $VTOTAL = Vt + V \text{ benf.}$, sendo Vt = valor do terreno e $V \text{ benf}$ = valor da construção erigida no lote.
- $Vt = At \times Vub \times Fárea$
- $Vi = 121,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.673,64 \times (A/125,00)^{0,20}$
- $Vi = 121,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.673,64 \times (121,00/125,00)^{0,20}$
- $Vi = 121,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.673,64 \times 0,9935$
- $Vi = R\$ 201.194,12$ (duzentos e um mil, cento e noventa e quatro reais e centavos) para agosto de 2025.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Valor benfeitoria

$V_c = A_c \times F \text{ padrão} \times f_{oc} \times R_{8N}$

$V_c = 80,00 \times 1,743 \times 0,555 \times 1.993,24 = R\$ 154.255,24$ (cento e cinquenta noventa mil, seiscentos e vinte e oito reais e centavos)

$VTOTAL = V_t + V \text{ benf.} = R\$ 201.194,12 + R\$ 154.255,24$

$VTOTAL = 355.449,36$ (trezentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e centavos) ou em números redondos R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 – Documentação Fotográfica, Matrícula 48.359 do 14º RI/SP.



Vista da fachada do imóvel usucapiendo.



Vista do recuo de frente do imóvel avaliando.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Vista da residência nº 01.



Olhando para a frente da residência 02.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Sala de estar.



Dormitório.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Outra vista do Dormitório.



Banheiro.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Cozinha.



Outra vista Cozinha.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Lavanderia casa 02.



Outra lavanderia casa 01.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações – Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 049.446.0058-5			
Local do Imóvel: R DOUTOR ODILON, 188 VL BRASILINA CEP 04163-100 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOUTOR ODILON, 188 VL BRASILINA CEP 04163-100			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	121	Testada (m):	11,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	121		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.573,00		
- da construção:	1.939,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	141.151,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	31.024,00		
Base de cálculo do IPTU:	172.175,00		
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 24/11/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 26/08/2025 Número do Documento: 2.2025.005229724-7 Solicitante: MAISA MACHADO TUROLLA (CPF 032.052.368-31)			

Certidão de Dados Cadastrais 2025.

Fonte: PMSP

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 360.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/09/2025 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

365 dias

1,042436

Percentual correspondente

365 dias

4,243566 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 375.276,84

Sub Total

(=)

R\$ 375.276,84

Valor total

(=)

R\$ 375.276,84[Retornar](#) [Imprimir](#)