

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO

PROCESSO DE Nº 0037967-28.2013.8.26.0001

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida
por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO
LOTEAMENTO NOVA CANTAREIRA, em face de BRUMADO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, dando por
terminados os seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar as suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo
qual, chegou aos seguintes valores para os devidos bens
constantes nos Autos:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1 - "MATRÍCULA DE Nº 160.165 - 15º Oficial de Registro de São Paulo"

IMÓVEL - Um terreno, situado na Avenida Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, constituído pelo lote de nº 06, da Quadra 07, do loteamento denominado "NOVA CANTAREIRA", no lugar denominado Barro Branco, no bairro do Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital:

R\$ 1.356.000,00

(UM MILHÃO E TREZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)

OUTUBRO DE 2023

2 - "MATRÍCULA DE Nº 160.166 - 15º Oficial de Registro de São Paulo"

IMÓVEL - Um terreno, situado na Avenida Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, constituído pelo lote de nº 07, da Quadra 07, do loteamento denominado "NOVA CANTAREIRA", no lugar denominado Barro Branco, no bairro do Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital:

R\$ 1.590.000,00

(UM MILHÃO E QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

OUTUBRO DE 2023

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens constantes nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO NOVA CANTAREIRA, em face de BRUMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, Processo de nº 0037967-28.2013.8.26.0001, em curso na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - São Paulo, conforme segue:

*1 - **IMÓVEL** - Terreno situado na Avenida Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, constituído pelo lote de nº 07, da Quadra 07, do loteamento denominado "NOVA CANTAREIRA", no lugar denominado Barro Branco, no bairro do Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital;*

*2 - **IMÓVEL** - Terreno situado na Avenida Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, constituído pelo lote de nº 07, da Quadra 07, do loteamento denominado "NOVA CANTAREIRA", no lugar denominado Barro Branco, no bairro do Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital.*

Deferida a Prova Pericial, conforme "DECISÃO DE FLS. 292", foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram "rol" de quesitos para o caso em questão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - VISTORIA:

Este signatário diligenciou ao local dos terrenos, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

2.1.- DO LOCAL:

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso, a Avenida Nova Cantareira.

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

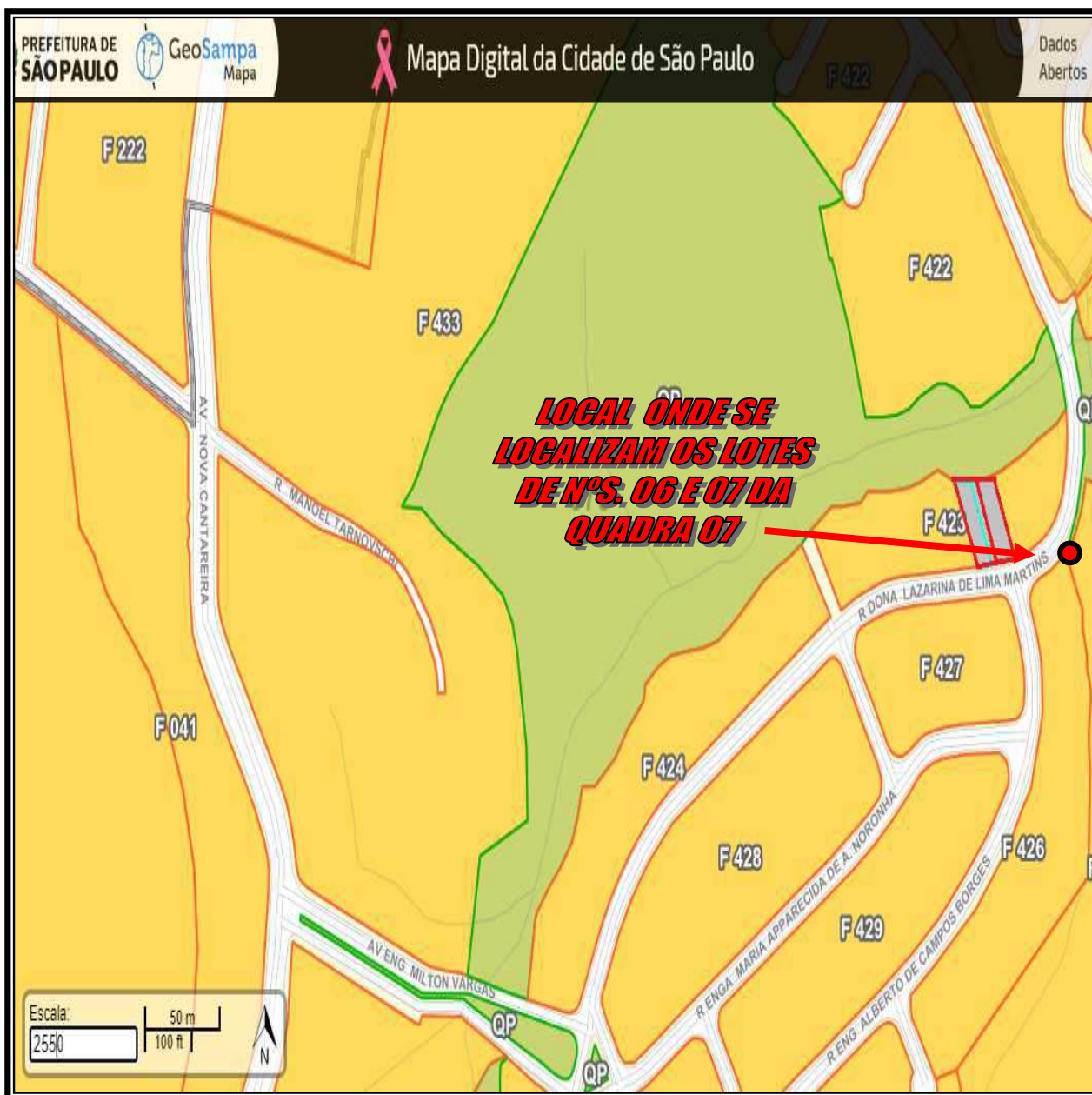
Os terrenos objetos da presente Ação estão situados na Avenida Dona Lazarina de Lima Martins s/nºs., constituídos pelos lotes de nºs. 06 e 07, da Quadra 07, do loteamento denominado “NOVA CANTAREIRA”, no lugar denominado Barro Branco, no bairro do Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do loteamento “NOVA CANTAREIRA”, onde se localizam os terrenos avaliandos.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, os terrenos estão situados na Avenida Dona Lazarina de Lima Martins s/nºs., constituídos pelos lotes de nºs. 06 e 07, da Quadra 07, do loteamento denominado "NOVA CANTAREIRA", no lugar denominado Barro Branco, no bairro do Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital, possuem a seguinte situação:

SETOR: **070**

QUADRA: **423**

ZONA: **ZER-1**

ÍNDICE FISCAL: **2.042,00/2023**

Para a Av. Dona Lazarina de Lima Martins s/nºs.,
Lotes nºs 06 e 07, da Quadra 07

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **070.423.0006-8**

Para a Av. Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, Lote nº 06, da Quadra 07

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **070.423.0007-6**

Para a Av. Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, Lote nº 07 da Quadra 07

MATRÍCULA: **160.165**

Do 15º Oficial de Registro de Imóveis da São Paulo.
Para a Av. Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, Lote nº 06, da Quadra 07

MATRÍCULA: **160.166**

Do 15º Oficial de Registro de Imóveis da São Paulo.
Para a Av. Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, Lote nº 07, da Quadra 07

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O loteamento “NOVA CANTAREIRA”, onde se localizam os terrenos avaliandos, está posicionado na região norte da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 11,6 quilômetros, em linha reta, do marco zero da cidade (Praça da Sé).

A região onde está situado o loteamento “NOVA CANTAREIRA”, onde se localizam os terrenos avaliandos é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus nas proximidades.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial na região dos imóveis é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, postos de gasolina, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo das Avenida Nova Cantareira e nos demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região dos imóveis está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são médios, superior e finos.

2.1.5 - ZONEAMENTO: -

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona “ZER-1 - Zona de Exclusivamente Residencial 1”*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadro de zoneamento, onde se localizam os lotes n.ºs. 06 e 07, da quadra 07:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso para o lote nº 06, da quadra 07:

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, S/N
SQL : 070.423.0006-8

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ci/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

Link

24/10/2023 17:42:06

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso para o lote nº 07, da quadra 07:

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

GeoSampa
Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS,S/N
SQL: 070.423.0006-B

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170095

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ct/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZER 1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,05
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,50
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

Link

24/10/2023 17:42:06

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2 - DOS IMÓVEIS:

2.2.1 - TERRENOS:

(Matrículas de n.ºs. 160.165 e 160.166)

Os terrenos possuem formatos irregulares e topografia em declive. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

Suas medidas principais são:

“MATRÍCULA 160.165”

IMÓVEL: Terreno constituído pelo lote nº 06, da quadra 07 do loteamento denominado “NOVA CANTAREIRA” no lugar denominado Barro Branco, no Bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, com a seguinte descrição: mede 10,16 metros de frente para a Rua 01; do lado direito de quem da Rua 01 olha para o terreno mede 34,43 metros, confrontando com o lote 05; do lado esquerdo, olhando no mesmo sentido, mede 38,25 metros, confrontando com o lote 07; e nos fundos mede 14,67 metros, em dois segmentos retos de 9,71 metros e 4,96 metros, confrontando com o sistema de lazer/área verde 01, encerrando a perímetro a área de 357,97 metros quadrados.

Contribuinte de n.ºs. 070.337.0013-1, 070.337.0014-8, 070.337.0016-4, 070.337.0017-2, 070.337.0018-0, 070.337.0019-9, 070.337.0363-5 (antigos em área maior).

Contribuinte de nº 070.423.0006-8 (atual).

“MATRÍCULA 160.166”

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IMÓVEL: Terreno constituído pelo lote nº 07, da quadra 07 do loteamento denominado “NOVA CANTAREIRA” no lugar denominado Barro Branco, no Bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, com a seguinte descrição: mede 10,37 metros de frente para a Rua 01; do lado direito de quem da Rua 01 olha para o terreno mede 38,25 metros, confrontando com o lote 06; do lado esquerdo, olhando no mesmo sentido, mede 41,09 metros, confrontando com o lote 08; e nos fundos mede 13,63 metros, em dois segmentos retos de 8,02 metros e 5,61 metros, confrontando com o sistema de lazer/área verde 01, encerrando a perímetro a área de 418,44 metros quadrados.

Contribuinte de n.ºs. 070.337.0013-1, 070.337.0014-8, 070.337.0016-4, 070.337.0017-2, 070.337.0018-0, 070.337.0019-9, 070.337.0363-5 (antigos em área maior).

Contribuinte de nº 070.423.0007-6 (atual).

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da vistoria nos terrenos, este signatário verificou que sobre estes não se encontram edificadas quaisquer tipos de benfeitorias.

Obs.: Cabe Salientar que os referidos terrenos se encontram localizados dentro de um condomínio denominado “NOVA CANTAREIRA”, possuindo segurança, câmeras de segurança e central de administração para condôminos.

Segue: Fotografias da Avenida Dona Lazarina de Lima Martins, antiga Rua 01, no trecho em estudo e aspectos dos lotes n.ºs. 06 e 07, da Quadra 07.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



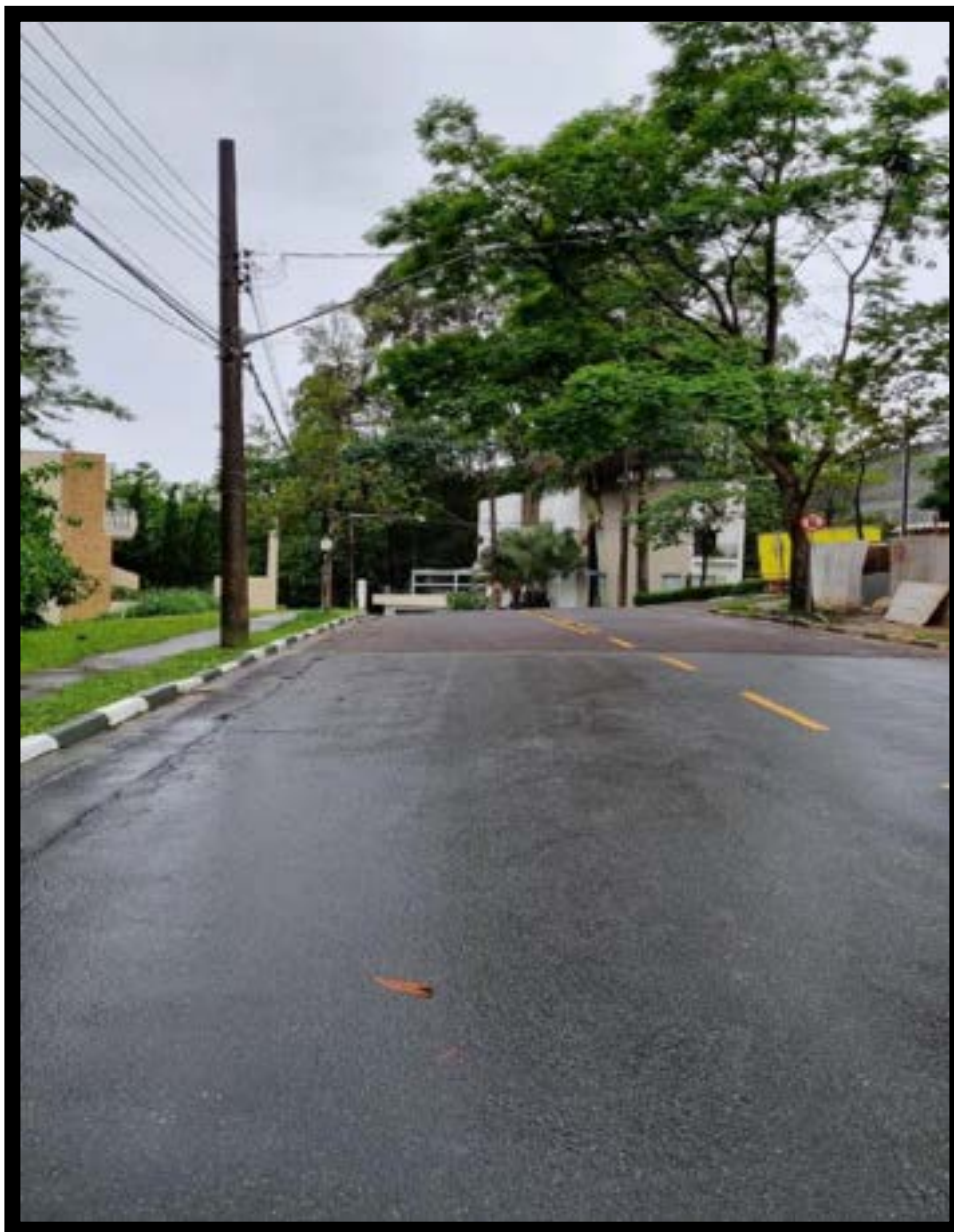
***VISTA DA AVENIDA DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS,
ANTIGA RUA 01, NO TRECHO ONDE ESTÃO SITUADOS OS
TERRENOS AVALIANDOS.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA AVENIDA DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 01, NO TRECHO ONDE ESTÃO SITUADOS OS TERRENOS AVALIANDOS.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

As fotografias que seguem ilustram a vista dos terrenos avaliandos.

FOTO DE Nº 03

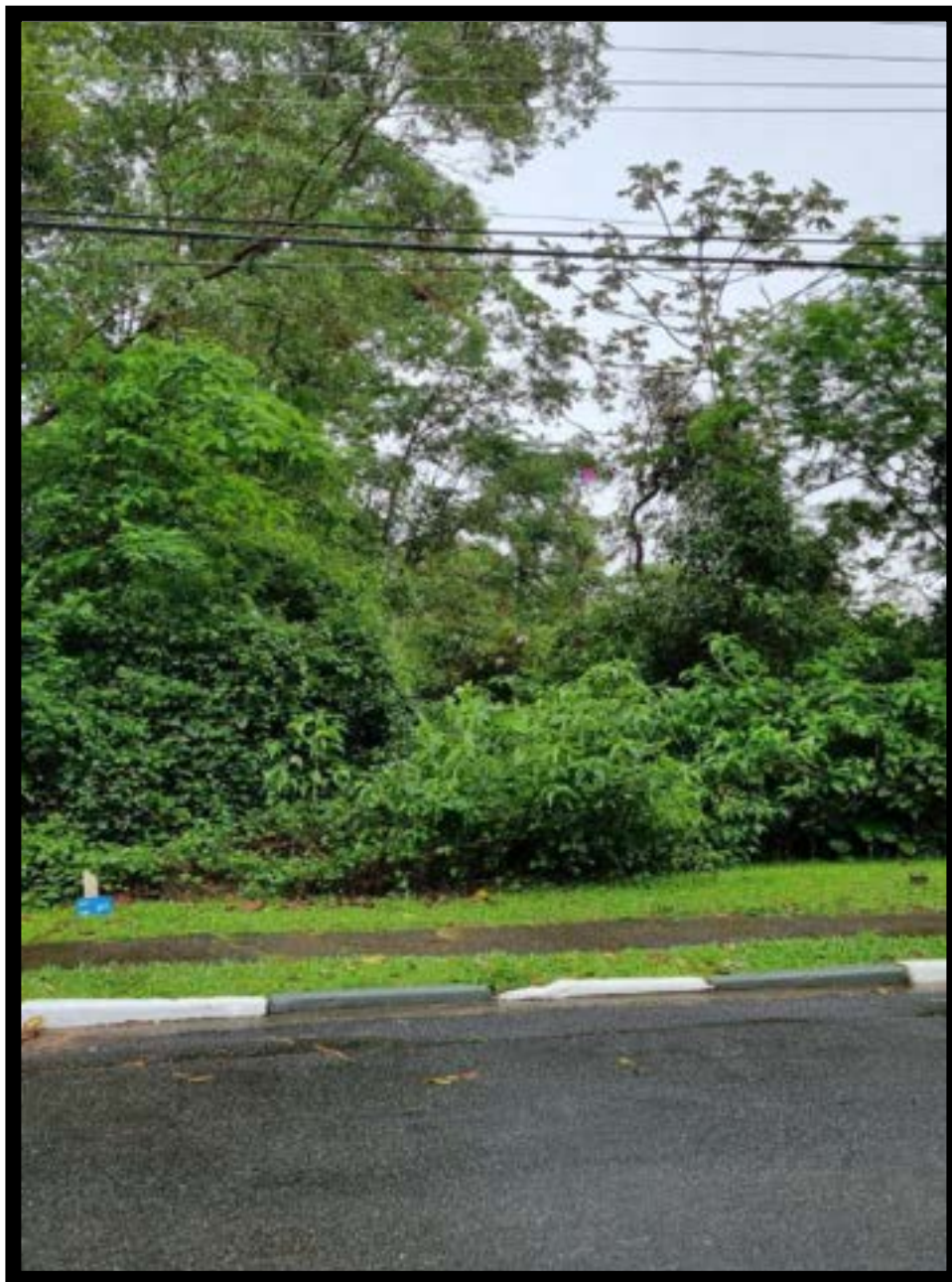


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04

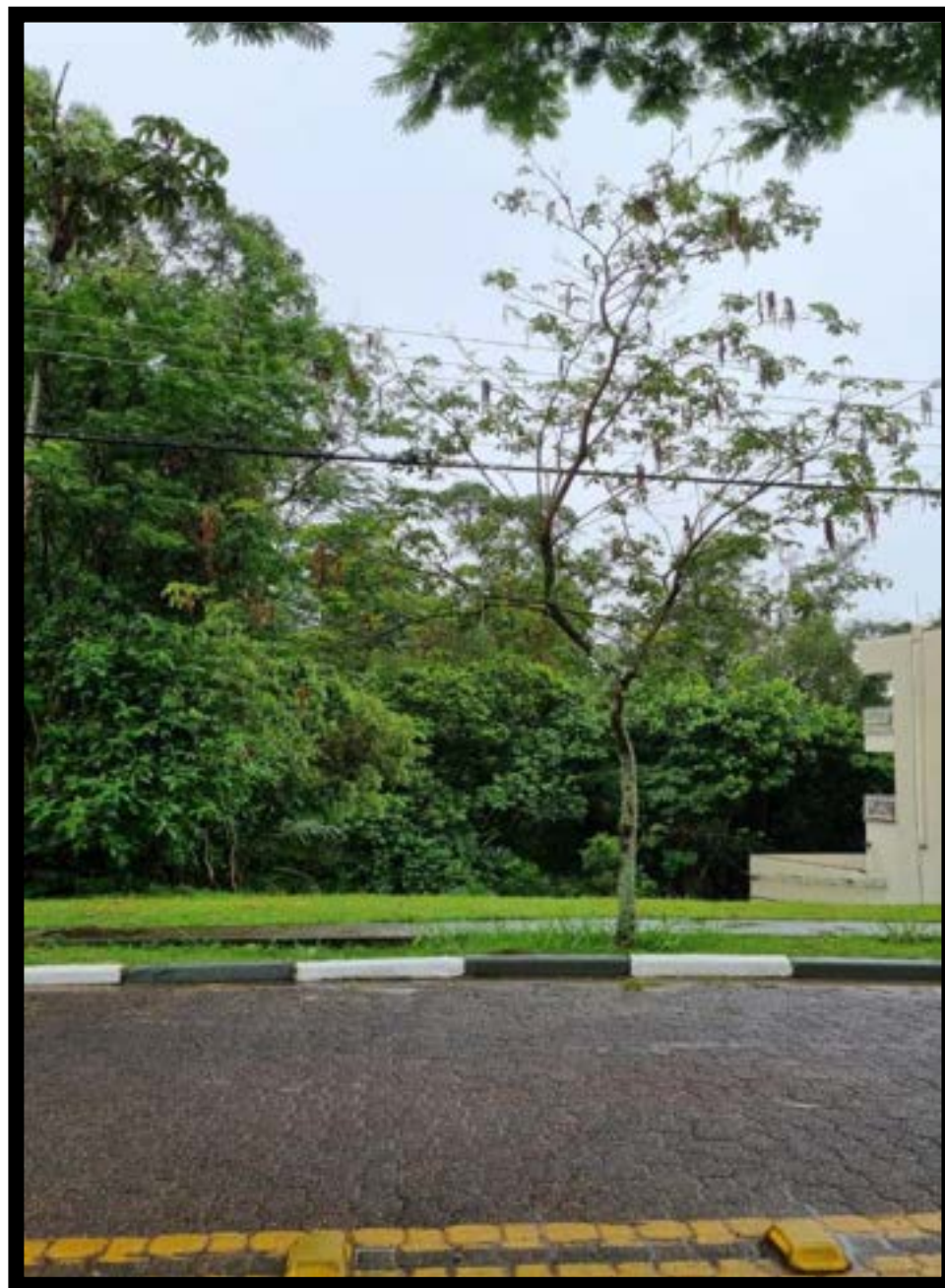


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação dos terrenos serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações das “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2019”.

Cumpre informar que esta Norma representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações prevista na ABNT 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

3.1 - TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisou-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado anexa.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando serão aqueles que em cada um dos fatores resultantes*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento) para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados nas amostras;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

3.1.2 - CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno serão empregadas as “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de setembro de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 3ª Zona - Residencial Horizontal Alto, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 15,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 30,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 60,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($Fr = 15,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do coeficiente de frente.

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

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,15”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- Coeficiente relativo à consistência (F_c):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, das referidas “Normas”.

3.2 - BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2019.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈.N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico	0,919	1,0708 6	1,221
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Luxo	Acima de 3,49		
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Luxo	Acima de 3,61		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior	Acima de 1,872		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior	0,333	0,486	0,639

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2.2 - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação. Assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K” será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A). C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMEN TO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA S	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 32,20%	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	0,75436	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	0,6971	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	0,8397	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5689	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	0,7499	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

3.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV - AVALIAÇÃO: -

4.1 - VALOR DO TERRENO: -

**MATRÍCULA DE Nº 160.165, REFERENTE AO LOTE 06,
DA QUADRA 07.**

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) .. + (Fn - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) ... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 357,97 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 4.014,97/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.787,06/\text{m}^2;$$

$$F_p = 10,16 \text{ metros};$$

$$F_r = 15,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$P_e = 35,23 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$P_{mi} = 30,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$P_{ma} = 60,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,15;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (15,00/10,16)^{0,15} = - 0,0600$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 4.014,97/m^2 / \{1 + [(-0,0600 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 357,97m^2$$

$$VT = R\$ 1.355.655,58 \quad \text{ou em números redondos}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.356.000,00

(UM MILHÃO E TREZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS).

PARA OUTUBRO DE 2023.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R\$ 4.014,97/M² (QUATRO MIL E CATORZE REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)***, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.2 - VALOR DO TERRENO: -

MATRÍCULA DE Nº 160.166, REFERENTE AO LOTE 07, DA QUADRA 07.

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) .. + (Fn - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) ... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 418,44 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 4.014,97/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.798,70/\text{m}^2;$$

$$F_p = 10,37 \text{ metros};$$

$$F_r = 15,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$P_e = 40,35 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$P_{mi} = 30,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$P_{ma} = 60,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,15;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (15,00/10,37)^{0,15} = - 0,0600$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 4.014,97/m^2 / \{1 + [(-0,0600 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 418,44m^2$$

$$VT = R\$ 1.589.529,84 \quad \text{ou em números redondos}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.590.000,00

(UM MILHÃO E QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS).

PARA OUTUBRO DE 2023.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R\$ 4.014,97/M² (QUATRO MIL E CATORZE REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)***, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, temos os seguintes valores para os bens constantes dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO NOVA CANTAREIRA, em face de BRUMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, Processo de nº 0037967-28.2013.8.26.0001, em curso na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - São Paulo:

1 - "MATRÍCULA DE Nº 160.165 - 15º Oficial de Registro de São Paulo"

IMÓVEL - Terreno situado na Avenida Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, constituído pelo lote de nº 06, da Quadra 07, do loteamento denominado "NOVA CANTAREIRA", no lugar denominado Barro Branco, no bairro do Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital:

R\$ 1.356.000,00

(UM MILHÃO E TREZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)
OUTUBRO DE 2023

2 - "MATRÍCULA DE Nº 160.166 - 15º Oficial de Registro de São Paulo"

IMÓVEL - Terreno situado na Avenida Dona Lazarina de Lima Martins s/nº, constituído pelo lote de nº 07, da Quadra 07, do loteamento denominado "NOVA CANTAREIRA", no lugar denominado Barro Branco, no bairro do Tremembé, 22º Subdistrito - Tucuruvi, nesta Capital:

R\$ 1.590.000,00

(UM MILHÃO E QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS)
OUTUBRO DE 2023

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO, LOTE DE Nº 06 DA QUADRA 07

ANEXO II = PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO, LOTE DE Nº 07 DA QUADRA 07

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO TERRENO, LOTE DE Nº 06 DA QUADRA 07

ANEXO IV = DADOS CADASTRAIS DO TERRENO, LOTE DE Nº 07 DA QUADRA 07

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

***PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO,
LOTE DE Nº 06 DA QUADRA 07,
REFERENTE À MATRÍCULA
DE Nº 160.165***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 421

ÍNDICE DO LOCAL : 2.041,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1

NÚMERO : SN

COMP.: LOTE 7, QUADRA 1

BAIRRO : TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340-130

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 316,61 TESTADA - (ct) m 10,09 PROF. EQUIV. (Pe): 31,36

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO IMÓVEL "REQ0787998"

CONTATO : SRA. NANCY BRASILEIRO - CEL. (11) 96530-2014

TELEFONE : (11)-22629988

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CF :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 3.411,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.811,35
		VARIAÇÃO : 1.1173
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 424

ÍNDICE DO LOCAL : 2.041,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1

NÚMERO : SN

COMP.: LOTE 11, QUADRA B

BAIRRO : TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340-130

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 454,79 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 45,48
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caldo para os fundos mais de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.382.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO MÓVEL "RE0852864"
 CONTATO : SRA. NANCY BRASILIAND - CEL. (11) 98530-2014 TELEFONE : (11)-22629968

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO
 OBS.: POSSUI "TCA" APROVADO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,36	
		VALOR UNITÁRIO : 2.695,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.828,26
		VARIAÇÃO : 1.4203
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 424

ÍNDICE DO LOCAL : 2.041,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1

NÚMERO : SN

COMP.: LOTE 14, QUADRA B

BAIRRO : TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340-130

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 367,28 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Fe): 36,73
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: caldo para os fundos mais de 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO IMÓVEL "RE0730663"

CONTATO : SRA. NANCY BRASILEIRO - CEL. (11) 96530-2014

TELEFONE : (11)-22629968

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO
 OBS.: POSSUI "TCA" APROVADO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRÁFICA Fi:	0,36	
		VALOR UNITÁRIO : 2.940,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.176,56
		VARIAÇÃO : 1.420,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023
SETOR : 070 QUADRA : 428 ÍNDICE DO LOCAL : 2,061,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1 NÚMERO : SN
COMP.: LOTE 4, QUADRA 11 BAIRRO : TUCURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02340-130 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 340,43 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,04
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRÁFICA : caldo para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO MÓVEL "RE0853553"
CONTATO : SRA. NANCY BRASLIANO - CEL. (11) 98530-2014 TELEFONE : (11)-22629968

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO
OBS.: POSSUI PROJETO APROVADO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA COM 4 DORMITÓRIOS SUÍTE E "TCA"

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.172,46
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.342,15
		VARIAÇÃO : 1,0535
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 433

ÍNDICE DO LOCAL : 2.036,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1

NÚMERO : SN

COMP. : LOTE 7, QUADRA 15

BAIRRO : TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340-100

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 260,00

TESTADA - (cf) m

10,31

PROF. EQUIV. (Fe) :

25,22

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : caldo para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SR. ALEXANDRE DE FARIA

TELEFONE : (11)-981142609

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

OBS.: POSSUI PROJETO APROVADO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA COM 4 DORMITÓRIOS SUÍTE E "TCA"

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.153,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.782,97
		VARIAÇÃO : 1.151,5
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GenAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023
 SETOR : 070 QUADRA : 429 ÍNDICE DO LOCAL : 2,085,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ENG MARIA APARECIDA DE AZEVEDO NORONHA, NÚMERO : SN
 COMP.: ANTIGA RUA 2, LOTE 39, (BAIRRO) ITUCURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 02340-110 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 316,61 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,66
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO MÓVEL "R0621891"
 CONTATO : SRA. NANCY BRASILEIRO - CEL. (11) 98530-2014 TELEFONE : (11)-22629988

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3,979,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4,147,14
		VARIAÇÃO : 1,0421
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 430

ÍNDICE DO LOCAL : 2.093,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ENG. ALBERTO DE CAMPOS BORGES, ANTIGA RUAS

NÚMERO : SN

COMP.: LOTE 8, QUADRA 13

BAIRRO : TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340120

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 314,61 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,66
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SR. EVARISTO BELO DE RESENDE

TELEFONE : (11)-969924416

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.690,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.870,14
		VARIAÇÃO : 1,0383
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023
SETOR : 070 QUADRA : 426 ÍNDICE DO LOCAL : 2,066.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ENG. ALBERTO DE CAMPOS BORGES, ANTIGA RUA 3 NÚMERO : SN
COMP.: LOTE 16, QUADRA 6 BAIRRO : TUÇURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02340120 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 506.00 TESTADA - (ct) m: 10.36 PROF. EQUIV. (Pe): 48.84
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
CONTATO : SRA. JULIA TELEFONE : (11)-999018647

OBSERVAÇÃO:
TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0.01	FT ADICIONAL 01 : 0.00
TESTADA Cf :	0.06	FT ADICIONAL 02 : 0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 : 0.00
TOPOGRAFIA Fi :	0.00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.023,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.161,20
		VARIAÇÃO : 1.0455
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ASSOCIAÇÃO DOS AD DE LT. DO L. N. CANTAREIRA X BRUMADO EMP. DATA : 24/10/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO NOVA CANTAREIRA X BRUMADO
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.042,00
☒ Testada	10,16
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	3.411,14	3.811,35	1,1173	1,0000
☒ 2	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	2.695,31	3.828,26	1,4203	1,0001
☒ 3	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	2.940,54	4.176,56	1,4203	1,0001
☒ 4	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	3.172,46	3.342,15	1,0535	1,0000
☒ 5	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	4.153,85	4.782,97	1,1515	1,0000
☒ 6	R. ENG MARIA APARECIDA DE AZEVEDO NORONHA	3.979,66	4.147,14	1,0421	1,0000
☒ 7	R. ENG. ALBERTO DE CAMPOS BORGES, ANTIGA RUA	4.690,31	4.870,14	1,0383	1,0000
☒ 8	R. ENG. ALBERTO DE CAMPOS BORGES, ANTIGA RUA	3.023,72	3.161,20	1,0455	1,0000

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

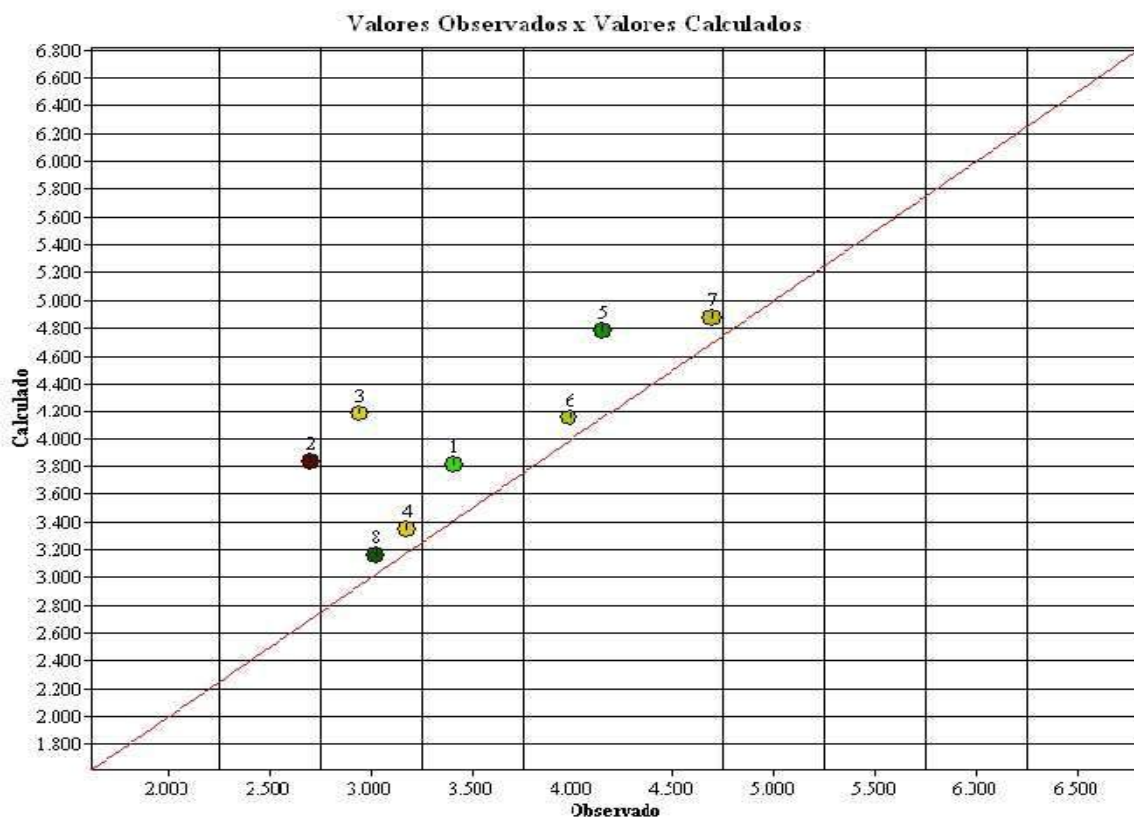
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.411,14	3.811,35
2	2.695,31	3.828,26
3	2.940,54	4.176,56
4	3.172,46	3.342,15
5	4.153,85	4.782,97
6	3.979,66	4.147,14
7	4.690,31	4.870,14
8	3.023,72	3.161,20



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTUA RUA 1 S/N LT. 6. QD. 7 Data: 24/10/2023
 Cliente: PROC. 0037967-28.2013.8.26.0001
 Área m²: 357,97 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.508,37
 Desvio Padrão: 694,51
 - 30%: 2.455,86
 + 30%: 4.560,88

Coefficiente de Variação: 19,8000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.014,97
 Desvio Padrão: 612,10
 - 30%: 2.810,48
 + 30%: 5.219,46

Coefficiente de Variação: 15,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação Paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	3	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as carac. dos dados analisados	☐	Apresentação de inform. ref. a todas as carac. dos dados analisados	☒	Apresentação inform. ref. a todos as carac. dos dados ref. aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.014,97

TESTADA: -0,0600

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.757,06000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.355.655,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.708,75

INTERVALO MÁXIMO: 4.321,19

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.439,66

INTERVALO MÁXIMO: 4.134,46

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

***PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO,
LOTE DE Nº 07 DA QUADRA 07,
REFERENTE À MATRÍCULA
DE Nº 160.166***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023
SETOR : 070 QUADRA : 421 ÍNDICE DO LOCAL : 2.041,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1 NÚMERO : SN
COMP.: LOTE 7, QUADRA 1 BAIRRO : TUCURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02340-130 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 316,61 TESTADA - (ct) m 10,09 PROF. EQUIV. (Pe): 31,38
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO IMÓVEL "RE0787996"
CONTATO : SRA. NANCY BRASILEIRO - CEL. (11) 96530-2014 TELEFONE : (11)-22629988

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 3.411,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.811,35
		VARIAÇÃO : 1.117,9
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023
SETOR : 070 QUADRA : 424 ÍNDICE DO LOCAL : 2.041,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1 NÚMERO : SN
COMP.: LOTE 11, QUADRA 8 BAIRRO : TUCURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02340-130 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 454,79 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,48
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.382.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO IMÓVEL "RE0852664"
CONTATO : SRA. NANCY BRASILEIRO - CEL. (11) 96530-2914 TELEFONE : (11)-22629968

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO
OBS.: POSSUI "TCA" APROVADO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Pc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,36	
		VALOR UNITÁRIO : 2.695,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.826,26
		VARIAÇÃO : 1,4203
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023
SETOR : 070 QUADRA : 424 ÍNDICE DO LOCAL : 2.041,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1 NÚMERO : SN
COMP.: LOTE 14, QUADRA B BAIRRO : TUCURUVI, SP CIDADE : SÃO PAULO - SP
CEP : 02340-130 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 367,28 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,73
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRÁFICA : caldo para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO MÓVEL "RE0730663"
CONTATO : SRA. NANCY BRASILEIRO - CEL. (11) 96530-2014 TELEFONE : (11)-22629968

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO
OBS.: POSSUI "TCA" APROVADO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.940,54
TESTADA Cf :	0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.176,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.4203
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	0,36	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 428

ÍNDICE DO LOCAL : 2,061,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1

NÚMERO : SN

COMP.: LOTE 6, QUADRA 11

BAIRRO : TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340-130

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 340,43 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,04
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: caldo para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO IMÓVEL "RE0853553"

CONTATO : SRA. NANCY BRASILEIRO - CEL. (11) 98530-2014

TELEFONE : (11)-22629868

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

OBS.: POSSUI PROJETO APROVADO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA COM 4 DORMITÓRIOS SUÍTE E "TCA"

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.172,46
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.342,15
		VARIAÇÃO : 1,0535
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023
SETOR : 070 QUADRA : 433 ÍNDICE DO LOCAL : 2.036,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANTIGA RUA 1 NÚMERO : SN
COMP. : LOTE 7, QUADRA 15 BAIRRO : TUCURUVI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02340-100 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 260,00 TESTADA - (cf) m 10,31 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,22
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
CONTATO : SR. ALEXANDRE DE FARIA TELEFONE : (11)-981142609

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO
OBS.: POSSUI PROJETO APROVADO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA COM 4 DORMITÓRIOS SUÍTE E "TCA"

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.153,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.782,97
		VARIAÇÃO : 1.151,5
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 429

ÍNDICE DO LOCAL : 2.085,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ENG. MARIA APARECIDA DE AZEVEDO NORONHA,

NÚMERO : SN

COMP.: ANTIGA RUA 2, LOTE 39, BAIRRO ITUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340-110

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 316,61 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Fe): 31,66

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRÁFICA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LOPES ONE CANTAREIRA - CÓDIGO DO MÓVEL "R0621891"

CONTATO: SRA. NANCY BRASLIAND - CEL. (11) 98530-2014

TELEFONE: (11)-22629968

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRÁFICA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 3.979,66
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.147,14
		VARIAÇÃO: 1,0421
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 430

ÍNDICE DO LOCAL : 2.093,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ENG. ALBERTO DE CAMPOS BORGES, ANTIGA RUA 3

NÚMERO : SN

COMP.: LOTE 6, QUADRA 13

BAIRRO : TUÇURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340120

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 316,61 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,66

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SR. EVARISTO BELO DE RESENDE

TELEFONE : (11)-969924416

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		4.690,31
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.670,14
VARIAÇÃO :		1,0383
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2023

SETOR : 070

QUADRA : 426

ÍNDICE DO LOCAL : 2.066,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ENQ. ALBERTO DE CAMPOS BORGES, ANTIGA RUA 3

NÚMERO : 5H

COMP.: LOTE 16, QUADRA 6

BAIRRO : TUCURUVI, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02340120

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 506,00 TESTADA - (cf) m 10,36 PROF. EQUIV. (Pe): 48,84

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO: SRA. JULIA

TELEFONE: (11)-999018647

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM CONSTRUÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		3.023,72
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.161,20
VARIAÇÃO :		1,0455
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: ASSOCIAÇÃO DOS AD DE LT. DO L. N. CANTAREIRA X BRUMADO EMP. DATA: 24/10/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES DO LOTEAMENTO NOVA CANTAREIRA X BRUMADO
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.042,00
☒ Testada	10,37
☒ Profundidade	
☐ Frontes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	3.411,14	3.811,35	1,1173	1,0000
☒ 2	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	2.695,31	3.628,26	1,4203	1,0001
☒ 3	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	2.940,54	4.176,56	1,4203	1,0001
☒ 4	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	3.172,46	3.342,15	1,0535	1,0000
☒ 5	AV. DONA LAZARINA DE LINA MARTINS, ANTIGA RUA 1	4.153,85	4.782,97	1,1515	1,0000
☒ 6	R. ENG. MARIA APARECIDA DE AZEVEDO NORONHA	3.979,66	4.147,14	1,0421	1,0000
☒ 7	R. ENG. ALBERTO DE CAMPOS BORGES, ANTIGA RUA	4.690,31	4.870,14	1,0383	1,0000
☒ 8	R. ENG. ALBERTO DE CAMPOS BORGES, ANTIGA RUA	3.023,72	3.161,20	1,0455	1,0000

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

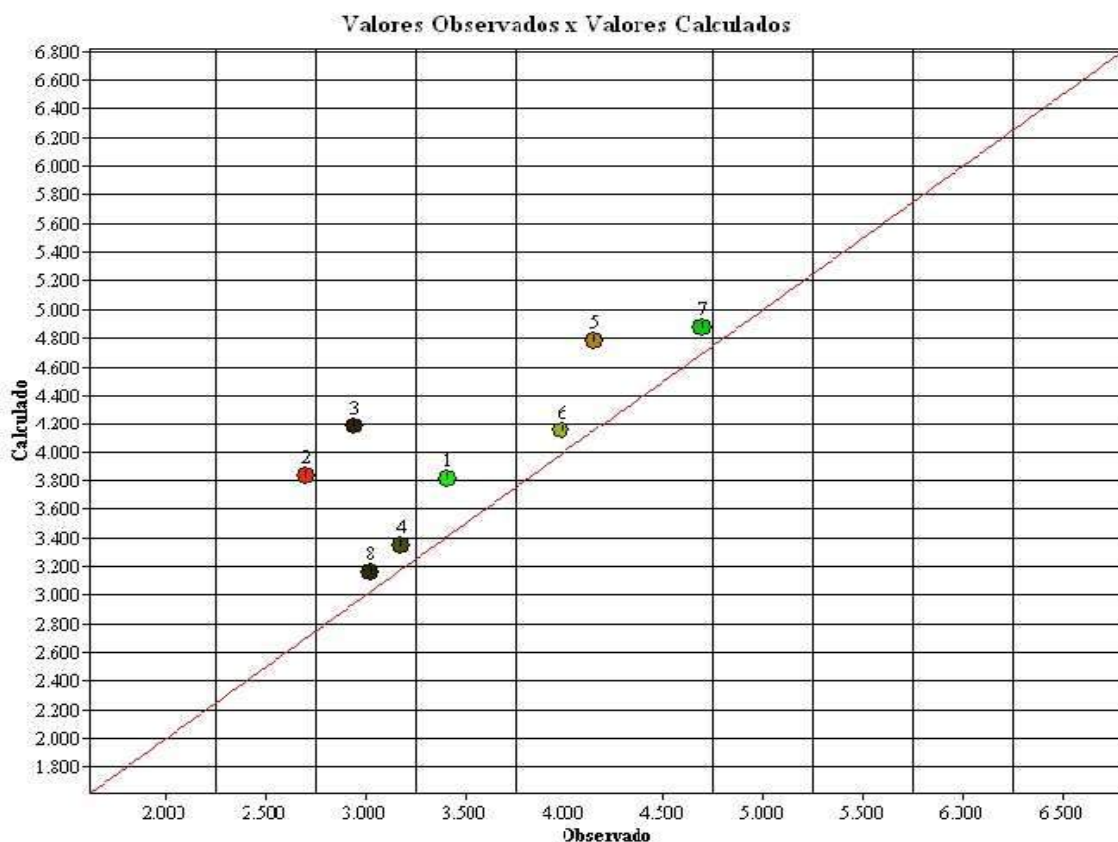
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.411,14	3.811,35
2	2.695,31	3.828,26
3	2.940,54	4.176,56
4	3.172,46	3.342,15
5	4.153,85	4.782,97
6	3.979,66	4.147,14
7	4.690,31	4.870,14
8	3.023,72	3.161,20



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: AV. D. DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, ANT. RUA 1 S/N LT. 7, QD. 7 Data: 24/10/2023
 Cliente: PROC. 0037967-28.2013.8.26.0001
 Área m²: 418,44 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.508,37
 Desvio Padrão: 694,51
 - 30%: 2.455,86
 + 30%: 4.560,88

Coefficiente de Variação: 19,8000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.014,97
 Desvio Padrão: 612,10
 - 30%: 2.810,48
 + 30%: 5.219,46

Coefficiente de Variação: 15,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1. Características do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	8 ☒	3 ☐	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator a pr o conj de fatores	0,80 a 1,20 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 "a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.014,97

TESTADA: -0,0600

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.798,70000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.708,75

INTERVALO MÁXIMO: 4.321,19

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.589.529,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.451,30

INTERVALO MÁXIMO: 4.146,10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III

***DADOS CADASTRAIS DO TERRENO,
LOTE DE Nº 06 DA QUADRA 07,
REFERENTE À MATRÍCULA
DE Nº 160.165***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do terreno, lote de nº 06 da quadra 07, referente à matrícula de nº 160.165, do loteamento denominado “NOVA CANTAREIRA”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
		Cadastro do Imóvel: 070.423.0006-8	
Local do Imóvel: R DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, S/N ANTIGA RUA1 LT 6 QD 7 CEP 02340-130 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV ENG CAETANO ALVARES, 3748 CEP 02546-000			
Contribuinte(s): CNPJ 57.014.722/0001-12 BRUMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	358	Testada (m):	10,16
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	358		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.042,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	731.036,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	731.036,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

***DADOS CADASTRAIS DO TERRENO,
LOTE DE Nº 07 DA QUADRA 07,
REFERENTE À MATRÍCULA
DE Nº 160.166***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Dados Cadastrais do terreno, lote de nº 07 da quadra 07, referente à matrícula de nº 160.166, do loteamento denominado “NOVA CANTAREIRA”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
		Cadastro do Imóvel: 070.423.0007-6	
Local do Imóvel: R DONA LAZARINA DE LIMA MARTINS, S/N ANTIGA RUA1 LT 7 QD 7 CEP 02340-130 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV ENG CAETANO ALVARES, 3748 CEP 02546-000			
Contribuinte(s): CNPJ 57.014.722/0001-12 BRUMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	419	Testada (m):	10,37
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	419		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.042,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	855.598,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	855.598,00		
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 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			