

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Diadema - SP**

Autos nº 1001065-88.2018.8.26.0161

Cassio Bianchi Machado, Engenheiro, CREA-SP nº 0601765173, perito judicial nomeado nos Autos à fl. 512, da ação movida por Itaú Unibanco S.A. contra Yah Sheng Chong Comércio e Indústria Ltda., vem à presença de V.Ex.^a, **em atendimento à decisão de fls. 637**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 16 de abril de 2024



Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP**
- **Processo:** 1001065-88.2018.8.26.0161
- **Requerente:** Itaú Unibanco S.A.
- **Requerido:** Yah Sheng Chong Comércio e Indústria Ltda.
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

2. DESPACHO SANEADOR 4

3. METODOLOGIA..... 4

4. VISTORIA..... 5

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO 24

6. AVALIAÇÃO 25

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

ANEXO C: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Breves, nº 139, Chácara Monte Alegre, município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 20.746 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e Certidão de Penhora de fls. 472/474, inscrito na municipalidade sob SQL nº 090.481.0001-1.

1.2. QUESITOS

- Requerente: Não formulou.
- Requerido: Não formulou.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Requerente: Não indicou.
- Requerido: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia determinada na R. Decisão de fls. 512 necessária a determinar o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 20.746 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende a seguinte norma:

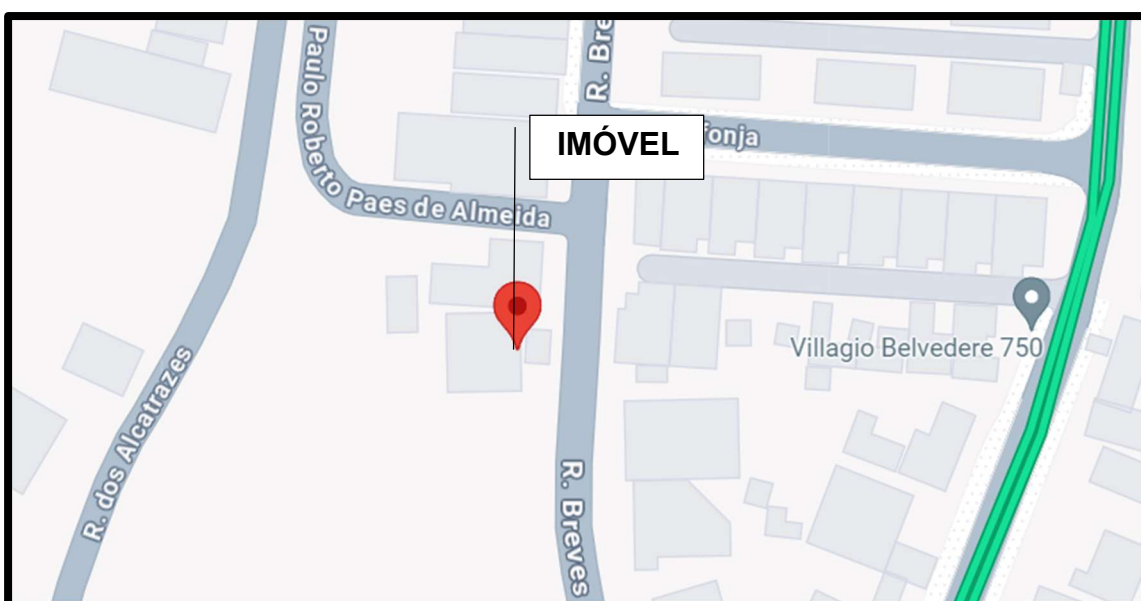
1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2019 - Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

4. VISTORIA

No dia 19 de março de 2024, este signatário procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este labor, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

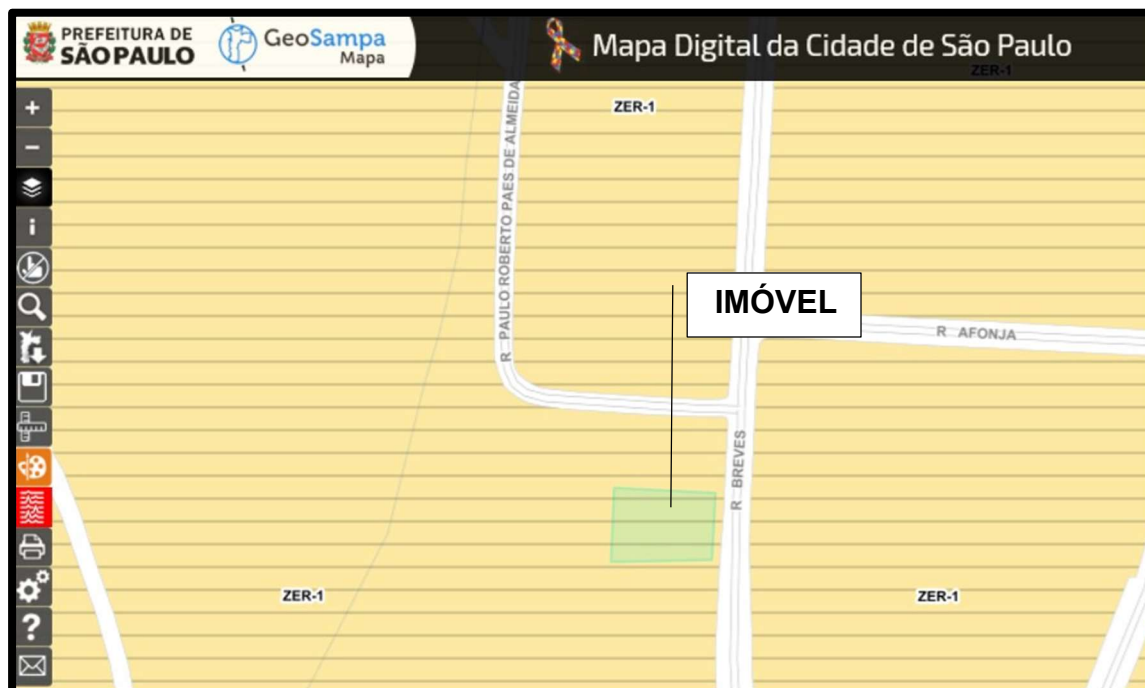
4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado Rua Breves, nº 139, Chácara Monte Alegre, município de São Paulo/SP, no local a seguir ilustrado:



4.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona Exclusivamente Residencial 1 – ZER-1, deste município de São Paulo/SP, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, vide a seguir:



R BREVES,139		SQL: 090.481.0001-1	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como pavimentação asfáltica, redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e de telefonia, entre outros.

4.4. DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno de 405 m² e área construída de 449,00 m² com uma edificação erigida em estrutura simples de concreto e alvenaria de blocos, possuindo as seguintes características construtivas:

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

- ✓ **Pisos:** cerâmico/assoalho de madeira.
- ✓ **Paredes:** pintura simples e azulejo comum nas áreas molhadas
- ✓ **Forros:** laje
- ✓ **Instalações hidráulicas:** embutidas com aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- ✓ **Instalações elétricas:** embutidas com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- ✓ **Esquadrias:** ferro/madeira.

4.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas, que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas



Foto nº 1: Vista da Rua Breves. O observador se encontra defronte ao imóvel avaliando, olhando em direção à Avenida Professor Vicente Rao.



Foto nº 2: Outra vista da Rua Breves. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas



Foto nº 3: Vista do imóvel avaliando sob nº 139 da Rua Breves.

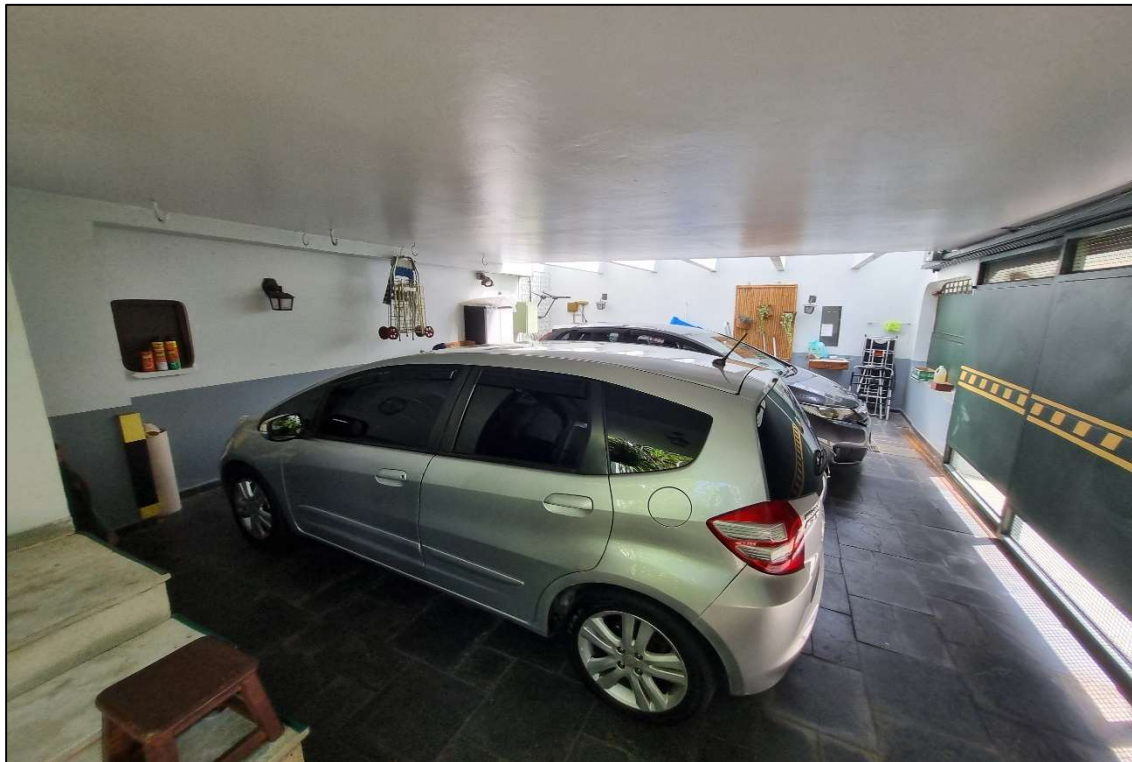


Foto nº 4: Vista da garagem. Suas principais características construtivas são: piso em ardósia, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje.



Foto nº 5: Vista da entrada principal da edificação.



Foto nº 6: Vista da escadaria de acesso ao pavimento superior onde se localizam os dormitórios.



Foto nº 7: Vista do hall de acesso aos dormitórios do pavimento superior da edificação.

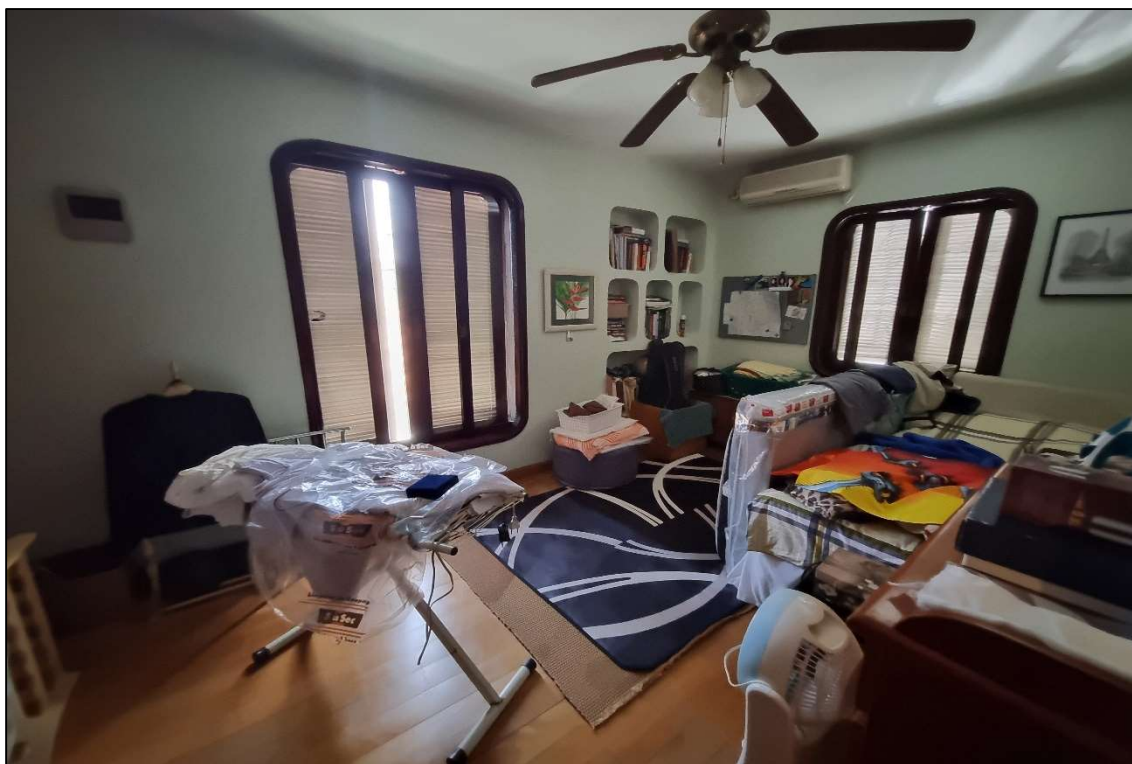


Foto nº 8: Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.



Foto nº 9: Vista de outro dormitório existente no pavimento superior com os mesmos acabamentos da foto anterior.



Foto nº 10: Vista de mais um dormitório com os mesmos acabamentos da foto anterior.



Foto nº 11: Vista de um banheiro no pavimento superior da edificação. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de madeira.



Foto nº 12: Vista de outro dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.



Foto nº 13: Vista da suíte do dormitório anterior. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de madeira.

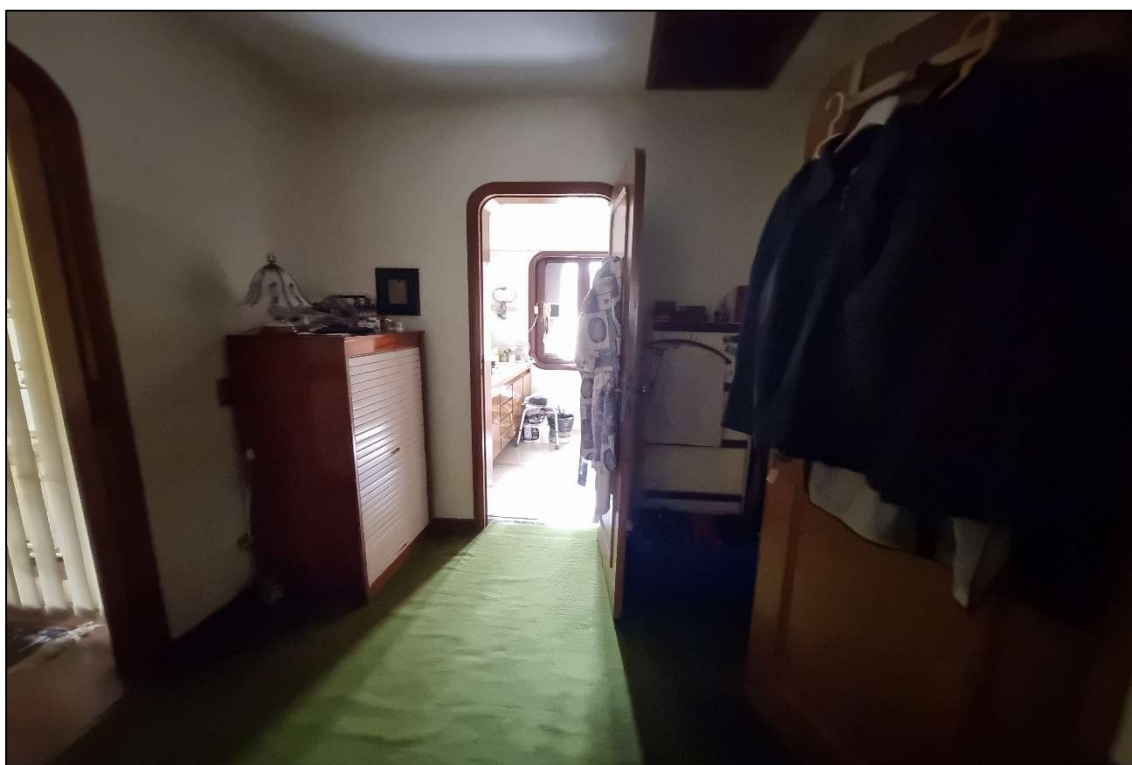


Foto nº 14: Vista do closet do dormitório retratado na foto anterior.

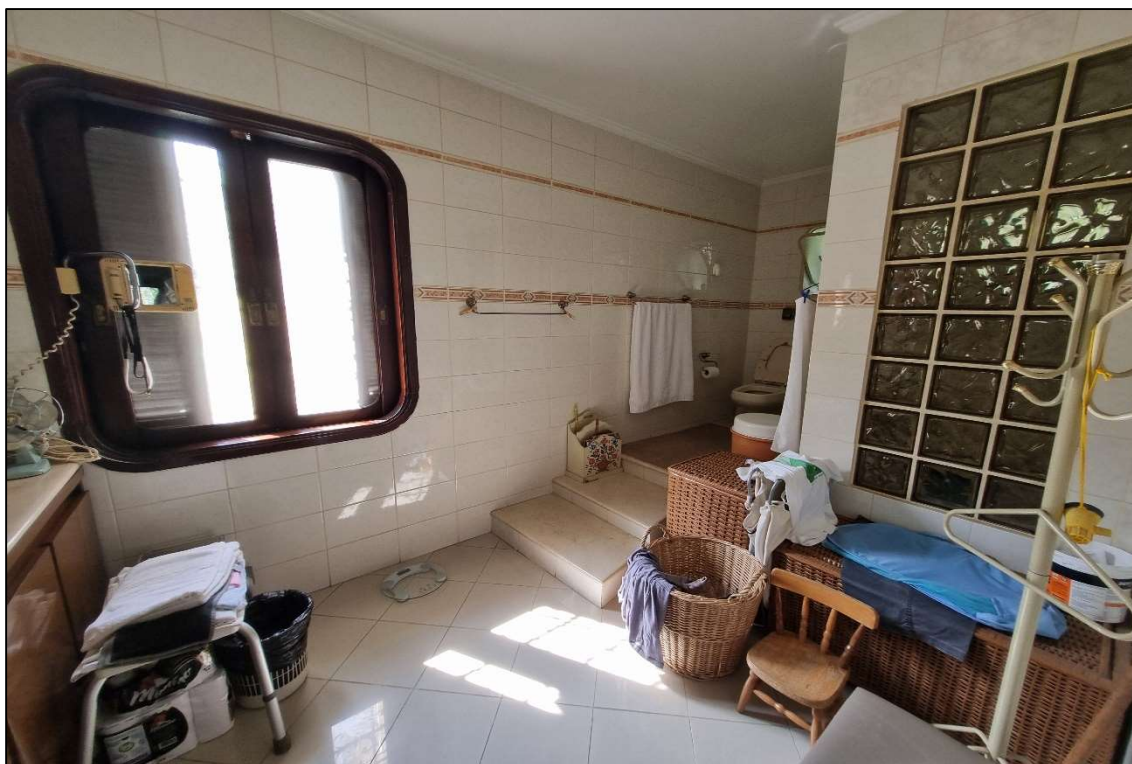


Foto nº 15: Vista de um banheiro no pavimento térreo da edificação. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de madeira.



Foto nº 16: Vista da sala de estar no pavimento térreo.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

**Foto nº 17:** Vista da sala de televisão.**Foto nº 18:** Vista da sala de jantar.



Foto nº 19: Vista do lavabo.



Foto nº 20: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de madeira.



Foto nº 21: Vista da área de serviço.



Foto nº 22: Vista das dependências de serviço.

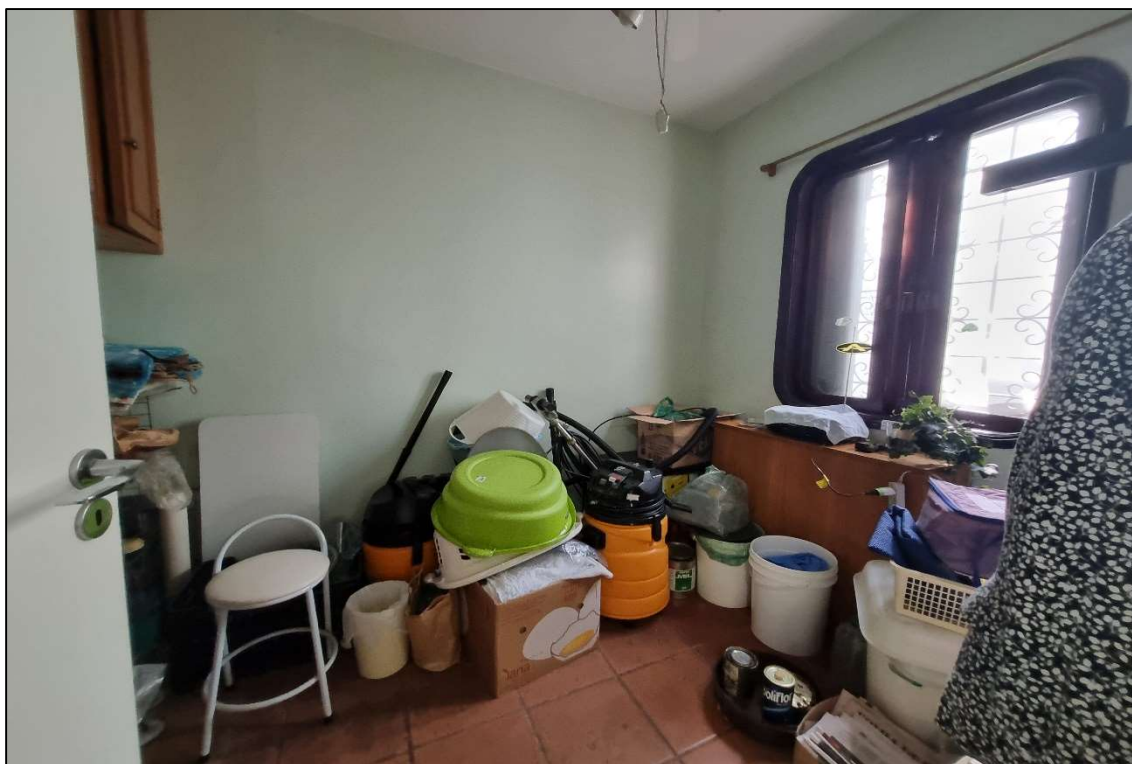


Foto nº 23: Vista do dormitório de serviço.

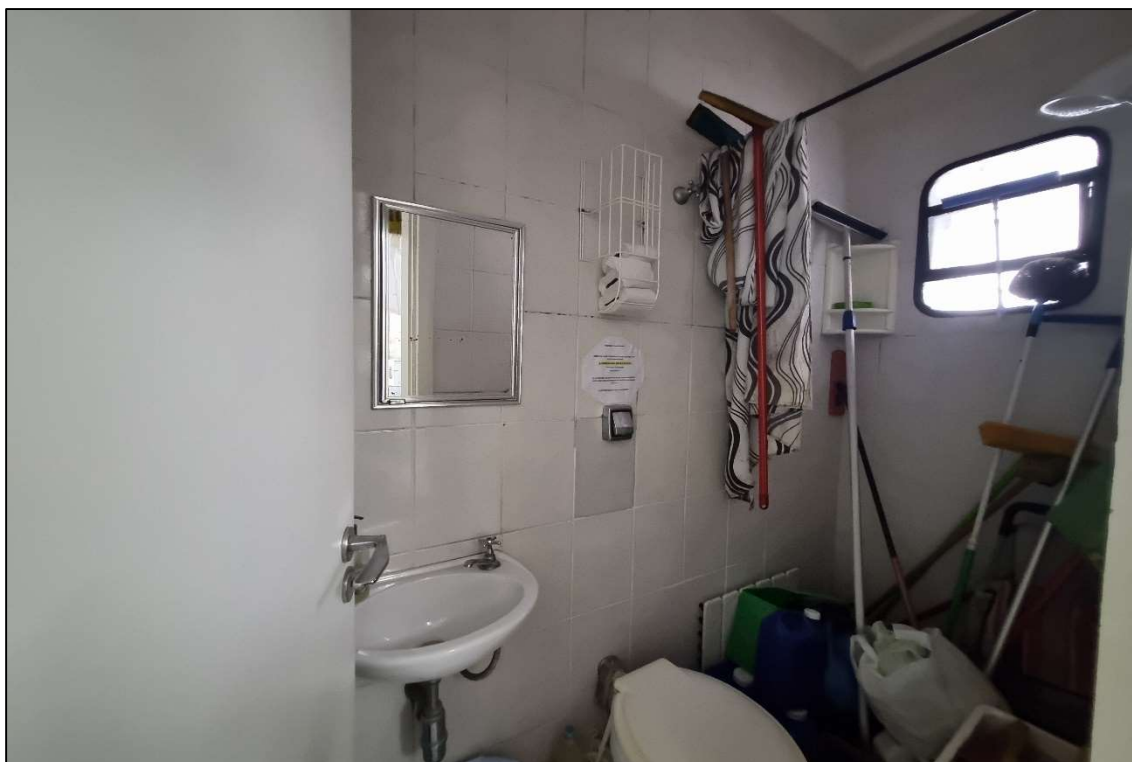


Foto nº 24: Vista do banheiro de serviço.



Foto nº 25: Vista da área externa coberta.



Foto nº 26: Vista de outra sala de estar.



Foto nº 27: Vista de outra sala de estar.



Foto nº 28: Vista da sala de ginástica.



Foto nº 29: Vista de um cômodo utilizado como depósito de materiais.



Foto nº 30: Vista de um lavabo.



Foto nº 31: Vista da área externa da edificação.



Foto nº 32: Detalhe da área de churrasqueira coberta com telhas de pvc.

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 481/487 dos autos.

Data: 19/01/1977

Doc.: Matrícula do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Matrícula nº 20.746 – Registro Anterior: R.1/M.11.617 e R.1/11.618

Proprietário: Brian Yu Dao Liu

IMÓVEL:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 19 de janeiro de 1977.	
20.746	1		
IMÓVEL:- TERRENO situado na Rua Breves, antiga rua Embaúba, antes rua A, 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 16 m de frente, 17,74 m na linha dos fundos, por 24,06 m de um lado e 24 m de outro lado, encerrando a área aproximada de 405 m2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a casa nº 147, do lado esquerdo com terreno do Espólio de Sebastião Farani, e nos fundos com a casa nº 140 com frente para a Rua Particular B. Contribuintes: 090-011-0034/35 PROPRIETÁRIA:- VIE NUR LIU (RG. 2.990.362 e CIC. 477.830.608) do comércio, divorciada, bras, dom. n.º capital.- REGISTRO ANTERIOR:- R.1/11.617 e R.1/11.618 - d/registro.-			

Observação: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel avaliando.

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel situado à Rua Breves, nº 139, Chácara Monte Alegre, município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 20.746 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, inscrito na municipalidade sob SQL nº 090.481.0001-1.

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

6.2. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor de mercado do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).

⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento,

do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

⇒ **PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP.

⇒ **FATOR ÁREA:** No caso da presente avaliação tem-se que o imóvel avaliando possui área de terreno de 405,00 m². Sendo assim, face à homogeneização realizada (paradigma de 250,00 m²) em relação aos elementos de pesquisa obtidos adotar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, vide:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

⇒ **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a localização efetuou-se a transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo – 2023, apresentando para a Rua Breves (Setor 090 / Quadra 481) o índice fiscal R\$ 1.974,00/m².

6.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES MÉDIA SANEADA (R\$): 1.418,99 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE 0,0000 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.418,99000 VALOR TOTAL (R\$): 567.596,83 INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando INTERVALO MÍNIMO : 1.279,58 INTERVALO MÍNIMO : 1.250,04 INTERVALO MÁXIMO : 1.558,40 INTERVALO MÁXIMO : 1.587,94 GRAU DE PRECISÃO GRAU DE PRECISÃO: III							

6.4. CÁLCULO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para o cálculo do valor unitário diligenciamos junto a imobiliárias, corretores e pessoas que militam com imóveis em geral na região, levando-se a efeito um primeiro cálculo com todos os elementos de pesquisa obtidos contendo um resumo de todos os cálculos efetuados nas pesquisas objeto do Anexo A.

O melhor ajuste (revelado pelo menor coeficiente de variação) da amostra se dá quando considerado apenas o fator “localização”.

Assim sendo levou-se a efeito uma nova homogeneização, ocasião em que se verificou que parte dos elementos de pesquisa se encontravam fora do intervalo de 30% preconizado pelas Normas de Avaliações de Imóveis em vigor.

Realizada nova média ainda se constatou a existência de outros elementos fora de tal intervalo, razão pela qual se efetuou um novo saneamento, obtendo-se então o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{unit.} = R\$ 1.418,99/m^2$$

6.5. ÁREA DO TERRENO

Consoante dados colhidos dos autos e documento anexa (vide Anexo C), e confirmados quando da vistoria realizada ao local, obtivemos:

$$A_T = 405,00 \text{ m}^2$$

6.6. ZONA DE REFERÊNCIA

De acordo às Normas de Avaliações vigentes¹ e as características do imóvel, temos que este se encontra na 3ª Zona do Grupo I, vide a seguir:

Tabela 1 – Grupos I e II												
ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote		Intervalo característico de áreas.	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas. (m²)			
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
Grupo I: Zonas de uso 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.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		

6.7. VALOR DO CAPITAL TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = A \times V \times C_{TEST} \times C_{PROF} \times C_{AREA}, \text{ onde:}$$

V_T = Valor do terreno;

A = Área do terreno = 405,00 m²

V = Valor básico unitário, em R\$/m² = R\$ 1.418,99/m²

C_{TEST} = Coeficiente de testada = $C_f = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < F_r$

C_{PROF} = Coeficiente de profundidade = Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

¹ Norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

Para a zona de referência do imóvel temos que os valores de C_{TEST} e C_{PROF} é de:

$$C_{TEST} = C_f = (F_r / F_p)^f, (16,00/15,00)^{0,20} = 1,013$$

$$C_{PROF} = 1/C_p = (P_{mi} / P_e)^p = 1/(30,00/25,31)^{0,50} = 0,918$$

$$C_{AREA} = 1/[(405,00/400,00)^{(1/4)}] = 0,99$$

Sendo assim, temos que o valor do terreno é de:

$$V_T = 405,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.418,99/\text{m}^2 \times 1,013 \times 0,918 \times 0,99 = R\$ 529.080,40$$

Em numeros redondos:

$$V_T = R\$ 529.080,00 - (\text{Quinhentos e vinte e nove mil e oitenta reais})$$

6.8. DAS BENFEITORIAS

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência de uma edificação erigida em estrutura simples de concreto e alvenaria com área construída de 449,00 m².

6.9. DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

$$V_B = A_c \times v_c \times (1-D), \text{ onde :}$$

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

$(1-D)$ = Depreciação

6.10. VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Basear-se-á no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Superior – limite médio”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$v_c = 2,656 \times R_8N = 2,656 \times R\$ 1.961,78/m^2$$

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



6.11. DEPRECIAÇÃO

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Superior), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%, possuindo as benfeitorias a idade estimada aparente de 43 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,62 ou 62%.

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%

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “e – necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

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.
---	---------------------------------	-------	---

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

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	0,3473	0,3274	0,2917	0,2370	0,1680	0,0883

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,4077 \times (1-0,2) = 0,5264$$

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

6.12. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

Benfeitoria: Casa			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Superior
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			2,656
Área total da edificação em m ² :			449,00
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	43	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	62%
Estado de conservação:	e	Necessitando de Reparos Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,408	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,5264
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em abril/2024	1961,78	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 1.231.517,52

Em numeros redondos:

V_B = R\$ 1.231.520,00 – (Hum milhão, duzentos e trinta e um mil, quinhentos e vinte reais)

6.13. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 529.080,00
- Valor da benfeitoria.....R\$ 1.231.520,00
- Valor do imóvelR\$ 1.760.600,00

– (Hum milhão, setecentos e sessenta mil e seiscentos reais)

– DATA BASE: ABRIL DE 2024

7. CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o seguinte valor:

IMÓVEL: RUA BREVES, Nº 139, CHÁCARA MONTE ALEGRE, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 20.746 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO SQL Nº 090.481.0001-1.”

VALOR DE MERCADO ARBITRADO²:

em: R\$ 1.760.600,00 – (Hum milhão, setecentos e cinquenta e dois mil e sessenta e cinco reais)

– DATA BASE: ABRIL DE 2024.

² Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2019 – Avaliação de Bens: item 3.70 valor arbitrado: valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Perícias e Avaliações Técnicas

8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente **Laud**
Técnico de Avaliação composto por 36 (trinta e seis) folhas digitalizadas no anverso.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 16 de abril de 2024

**Eng.º Cassio Bianchi Machado**

ANEXO A

Pesquisa de Elementos Comparativos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 166

ÍNDICE DO LOCAL : 2.082,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ampíxi

NÚMERO : 151

COMP.:

BARRO : Chácara Monte Alegre

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 662,00

TESTADA - (cf) m

12,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

55,17

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

390,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior(+)

CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL: 25

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

1.742.162,34

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,94

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 3.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-552301

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,05	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.262,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.145,83
		VARIAÇÃO : 0,9411
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 165

ÍNDICE DO LOCAL : 2.082,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Amapixi

NÚMERO : 188

COMP.:

BARRO : Chácara Monte Alegre

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 775,00

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

51,67

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

544,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior(+)

CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL: 25

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

2.430.093,11

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,92

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 4.350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

TYT IMOBIL

CONTATO :

TELEFONE : (11)-98225564

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,05	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.916,17
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.816,17
		VARIAÇÃO : 0,94
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 165

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 033

ÍNDICE DO LOCAL : 2.039,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Amatacá

NÚMERO : 173

COMP.:

BARRO : Chácara Monte Alegre

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 1.067,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 71,13

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 415,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.416.340,81 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,88 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-9525236

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -0,03	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.540,55
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.491,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9611
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 033

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 482

ÍNDICE DO LOCAL : 1.974,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Breves

NÚMERO : 63

COMP.:

BARRO : Chácara Monte Alegre

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 912,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,80

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 414,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior(+)

CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 3,008 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.954.422,54 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : 21 Brokers Gestão Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (11)-96345555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.199,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.199,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 482

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 167

ÍNDICE DO LOCAL : 2.056,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Chaves

NÚMERO : 131

COMP.:

BARRO : Chácara Monte Alegre

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 699,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 407,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.424.019,31 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,93 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-9525236

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -0,04	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.310,00
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.258,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,961
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 167

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 025

ÍNDICE DO LOCAL: 2.009,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Rubens de Azevedo Marques

NÚMERO : 346

COMP.:

BARRO : Chácara Monte Alegre

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 640,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 423,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.443.643,77 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,94 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-552301

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -0,02	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.330,44
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.307,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9866
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 025

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024
SETOR : 090 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL: 1.870,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mapuá NÚMERO : 28
COMP.: BARRO : Chácara Monte Alegre CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 411,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 1.244.253,04 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Brand Real Estate LTDA
CONTATO : TELEFONE : (11)-99236084
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,06	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.226,44
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.294,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0066
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 14:54, sob o número WDDA24700617578. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001065-88.2018.8.26.0161 e código L7CmWtu.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 038

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 038

ÍNDICE DO LOCAL : 1.870,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mapuá

NÚMERO : 48

COMP.:

BARRO : Chácara Monte Alegre

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 331,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 1.001.637,34 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SP House Imobiliária e Administradora

CONTATO :

TELEFONE : (11)-5555030

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,06	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.030,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.087,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.046,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.001,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 038

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090

QUADRA : 021

ÍNDICE DO LOCAL : 2.066,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marcondesia

NÚMERO : 624

COMP.:

BARRIO : Chácara Monte Alegre

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 1.960,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 98,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 499,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior(+) CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 3,008 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 2.229.074,38 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-9525236

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,04	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.755,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.677,77
		VARIAÇÃO : 0,98
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 15/04/2024

SETOR : 090 QUADRA : 021

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO B

Resumo da Avaliação



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : Rua Breves, 139 DATA : 15/04/2024

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	Amín
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FACTORES

FACTOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.974,00
☐ Testada	15,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

FACTORES ADICIONAIS

FACTOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☐ Valor Arbitrado	1,00	Terreno
Factor Área		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 14:54, sob o número WDDA24700617578. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001065-88.2018.8.26.0161 e código L7CmWtU.

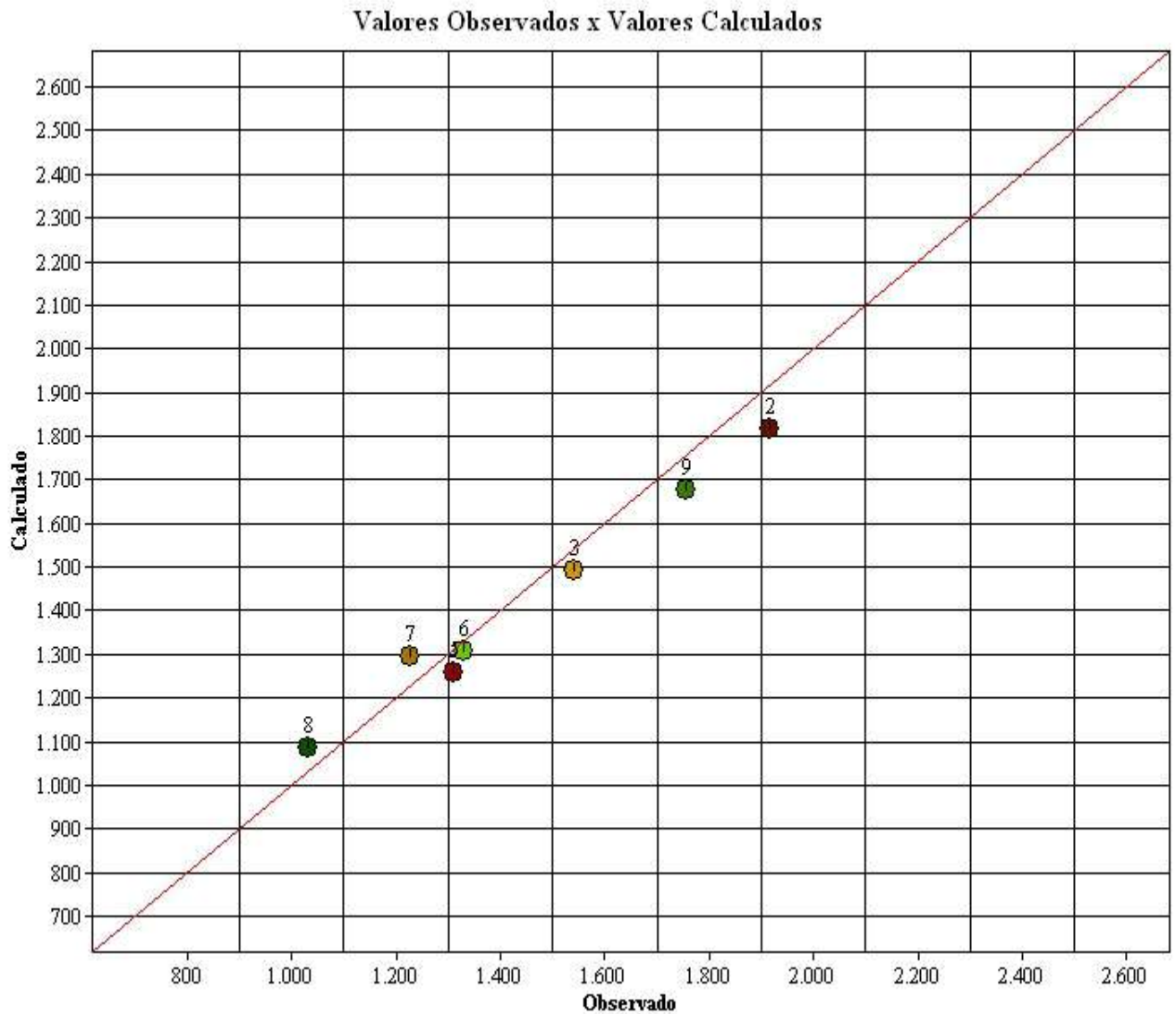
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☐	1 Rua Amapixi,151	2.262,59	2.145,23	0,9481	1,0000
☒	2 Rua Amapixi,188	1.916,01	1.816,62	0,9481	1,0000
☒	3 Rua Aratacá,173	1.540,45	1.491,34	0,9681	1,0000
☐	4 Rua Breves,63	2.199,10	2.199,10	1,0000	1,0000
☒	5 Rua Chaves,131	1.310,42	1.258,15	0,9601	1,0000
☒	6 Rua Doutor Rubens de Azevedo Marques,346	1.330,24	1.307,07	0,9826	1,0000
☒	7 Rua Mapuá,28	1.226,24	1.294,44	1,0556	1,0000
☒	8 Rua Mapuá,48	1.030,60	1.087,92	1,0556	1,0000
☒	9 Rua Marcondesia,624	1.755,57	1.677,40	0,9555	1,0000

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.262,59	2.145,23
2	1.916,01	1.816,62
3	1.540,45	1.491,34
4	2.199,10	2.199,10
5	1.310,42	1.258,15
6	1.330,24	1.307,07
7	1.226,24	1.294,44
8	1.030,60	1.087,92
9	1.755,57	1.677,40

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Breves 139 Chácara Monte Alegre SAO PAULO - SP

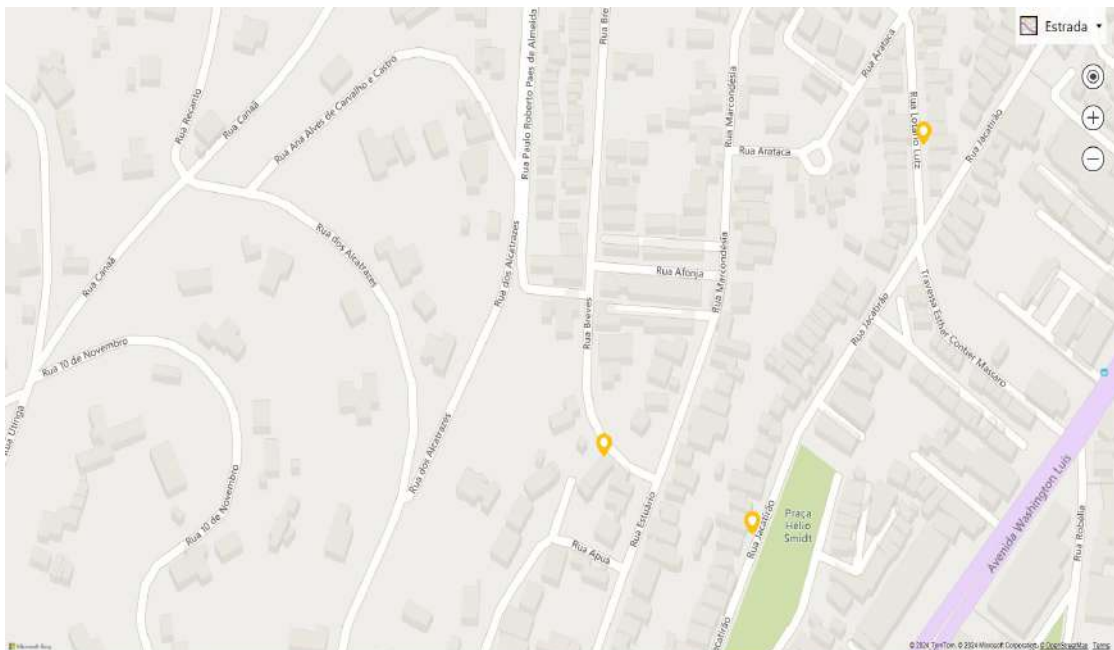
Data : 15/04/2024

Cliente : 3ª Vara Cível do Forno de Diadema

Área m² : 400,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.444,22

Desvio Padrão : 310,45

- 30% : 1.010,95

+ 30% : 1.877,49

Coeficiente de Variação : 21,5000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.418,99

Desvio Padrão : 256,14

- 30% : 993,29

+ 30% : 1.844,69

Coeficiente de Variação : 18,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.418,99

TESTADA: 0,0000

FRENTE MULTÍPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.418,99000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 567.596,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.279,58

INTERVALO MÁXIMO : 1.558,40

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.250,04

INTERVALO MÁXIMO : 1.587,94

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

ANEXO C

Certidão de Dados Cadastrais

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 090.481.0001-1

Local do Imóvel:

R BREVES, 139
CEP 04645-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BREVES, 139
CEP 04645-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	405	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	405		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	449	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	224	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1981		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.171,00
- da construção:	2.177,00

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

- da área incorporada:	879.255,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	498.512,00
Base de cálculo do IPTU:	1.377.767,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/07/2024, em

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

Data de Emissão: 15/04/2024

Número do Documento: 2.2024.001810232-4

Solicitante: MANOEL JOSE COSTA ALVES (CPF 045.547.468-01)