

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Proc. nº 0575727-02.2008.8.26.0100
EXECUÇÃO

127
Horácio Tanze Filho
2016-05-11/16

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, requerida por **MARLENE ARANTES LOPES** contra **JOSÉ MARQUES FILHO**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistas, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

***** LAUDO *****

de

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de um imóvel residencial localizado na Rua John Speers, nº 158, Distrito de Itaquera - São Paulo - Capital.

Matricula nº 102.518 do 9º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.
Contribuinte : 240.004.0054-1

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

O valor total que apuramos no presente laudo é de

V IMÓVEL = R\$ 340.000,00 / MARÇO DE 2016

(TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

M

151

II - VISTORIA

1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, casa, localizada na Rua John Speers, nº 158, Distrito de Itaquera - São Paulo - Capital.

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 240, quadra 004 sendo que a Rua John Speers, possui o índice fiscal de 60,00, para a referida quadra no ano de 2014.



Handwritten signature or mark.

VISTA DO SATÉLITE



M

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- ZER-1 Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
- ZER-2 Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
- ZER-3 Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
- ZI Zona Predominantemente Industrial
- ZM-1 Zona Mista de Baixa Densidade
- ZM-2 Zona Mista de Média Densidade
- ZM-3 Zona Mista de Alta Densidade - a
- ZM-4 Zona Mista de Alta Densidade - b
- ZCP-a Zona de Centralidade Polar - a
- ZCP-b Zona de Centralidade Polar - b

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SE - PRE-SE
QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

RETORNAR

PRE SÉ

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS					RECUOS MÍNIMOS (m) FUNDOS E LATERAIS		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MÍNIMA OU IGUAL A S, SE M	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 4,00 m
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER1-01 (h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (g)	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (h)	(e) (c)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINEARA A ZER	ZCL1-I e ZCL2-II (h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (h)	(e) (c)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 e ZM3a-04	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
	ZM3b-01 e ZM3b-05		2,00									
ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 e ZCPa-03	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZCPb-01 e ZCPb-06		2,00									
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLb	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros de zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadro como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de licenciamento quando houver.										

NOTAS:
 1 - ver artigo 192 da parte III deste lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
 2 - ver artigo 185 da parte III deste lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
 3 - ver artigo 186 da Parte III deste lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 5,00 metros
 4 - ver § 1º e § 2º do artigo 186 da parte III deste lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
 5 - Sobre as condições contrárias de lotamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro.
 6 - As distâncias permitidas na ZCL2 - I são as constantes do § 1º do art. 21 deste livro e na ZCL2-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
 7 - A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes da ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Torpedado do Pacaembu
 8 - O valor mínimo de habitação por m² é igual a 0,0642 na ZER1-01 e nas ZCL2-I e ZCL2-II
 9 - ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-06

3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como : água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

Drenagem	[X]
Guias	[X]
Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água	[X]
Rede de esgoto	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Iluminação pública	[X]
Ônibus urbanos	[X]
Ônibus Intermunicipal	[X]
Estação de Trem Urbano	[X]
Estação de Metrô	[X]
Coleta de lixo	[X]

4 - TOPOGRAFIA

A topografia é plana e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco, firme e próprio para a construção civil.

5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1 - TERRENO

O terreno é regular e suas principais dimensões são as seguintes:

Frente :	6,00 m
Prof. Equivalente :	22,00 m
Área do Terreno:	132,00 m ²
Área construída :	249,00 m ²
Fração Ideal :	1,00

195

5.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma casa residencial tipo sobrado, parte em fase de construção :

Como não foi permitida a entrada no imóvel, este perito procederá à avaliação conforme preconiza as normas NBR 14653-2 - Parte 2.

DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

Assim, conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras unidades semelhantes. As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."

A casa possui uma área total construída de 249,00 m², com uma idade aparente de 18 anos.

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.



FOTO N° 01: Vista da fachada do imóvel avaliando, localizado na Jonh Speers n° 158 – Vila Carmozina – São Paulo/SP.



FOTO N° 02: Vista do logradouro, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br



FOTO N° 03: Vista da parte superior da fachada do imóvel avaliando.



FOTO N° 04: Vista da parte inferior da fachada do imóvel avaliando.

12 / 198



FOTO N° 05: Vista da lateral do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

1 - TERRENO

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

Segundo as referidas "normas", temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno :

$$V.T. = S \times qmf \times Fi \times Ft \times Fp$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área do terreno incorporada .

qmf = valor homogeneizado do terreno

Fi = fração ideal do terreno

Ft = fator testada

Fp = fator profundidade

200

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última planta genérica de valores publicada pela prefeitura.

FATOR ATUALIZAÇÃO

A atualização dos elementos comparativos será feito através da variação dos índices de custo de vida publicada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, FIPE , o índice relativo ao mês de Março de 2016 é de 935,00 (extrapolado).

201

FATOR TESTADA

A homogeneização do valor unitário em função da testada de referência para o local (10 m), será através da fórmula :

$$F.T. = (a/r)0,25$$

onde

F.T. = fator testada

a = testada do imóvel avaliado

r = testada de referência

As normas vigentes prevêm a aplicação desta fórmula dentro de certos limites, isto é, quando

$$r/2 \leq a \leq 2*r$$

Fora destes limites, adota-se

para $a > 2*r$ Ft = 1,189

para $a < r/2$ Ft = 0,841

202

FATOR PROFUNDIDADE

Na homogeneização dos elementos comparativos do imóvel avaliando em relação à situação paradigma, quando correspondem a lotes em profundidades compreendidas entre 15 e 30 metros, será utilizado o fator profundidade igual à 1.

No caso contrário, serão utilizados os critérios previstos nas normas de avaliações, que determinam o seguinte :

para

$$f < Mi/2 \dots\dots\dots Fp = 0,707$$

$$Mi/2 \leq f \leq Mi \dots\dots\dots Fp = (f/Mi)^{0,50}$$

$$Ma \leq f \leq 2 Ma \dots\dots\dots Fp = (Ma/f)^{0,50}$$

$$f > 2 Ma \dots\dots\dots Fp = 0,707$$

sendo

$$f = S/a = \text{profundidade equivalente}$$

S = área do terreno

a = testada do terreno

Mi = profundidade mínima paradigma

Ma = profundidade máxima paradigma

Ni

203

FATOR ESQUINA

Será calculado pela fórmula

$$Fe = \frac{(20 + Z) a_1 q_1 + a_2 q_2 + a_3 q_3 + \dots + a_n q_n}{20 * a_1 * q_1}$$

onde

Fe = fator esquina

Z = índice zona

a₁ = testada da via de maior valor ou menor testada para ruas de igual valor.

q₁ = índice fiscal correspondente à testada a₁

FATOR CONSTRUÇÃO

Quando houver construção antiga no local será considerado apenas um residual que poderá variar de 10% a 30% dependendo da área e seu estado de conservação, geralmente é adotado 20%, atualmente têm-se avaliado as benfeitorias e descontado de sua oferta.

2 - BENFEITORIAS

No que se refere à benfeitorias, utilizaremos o estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeado pelo Provimento nº 01/99 dos M. M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital "Edificações Valores de Venda de 2002", através desses estudos temos para o cálculo a fórmula :

$$VB = A * VU * fob$$

Sendo :

VB = valor das benfeitorias

VU = valor unitário de construção

A = área construída

fob = fator de obsolescência

3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Este valor é resultante simplesmente da soma das parcelas referentes ao terreno e benfeitorias.

IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A - CAPITAL - TERRENO

$$VT = S \times qmf \times Fi \times Ft \times Fp$$

onde

$$S = 132,00 \text{ m}^2$$

$$qmf = \text{R\$ } 1.297,52 / \text{m}^2$$

$$Ft = 1,00$$

$$Fp = 1,00$$

$$Fi = 1,00$$

$$VT = 132,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1.297,52$$

VT = R\$ 171.272,00 Março de 2016

B - CAPITAL - CONSTRUÇÃO

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se no referido "Estado" no item "casa padrão simples -necessitando de reparos importantes " tem seu valor unitário calculado por :

$$VU = 1,056 \times R8N$$

onde

$$R8N = R\$ 1.232,14 \text{ m}^2 \text{ (extrapolado para Janeiro de 2016)}$$

logo ,

$$VU = R\$ 1.301,14 / \text{m}^2$$

como

FATOR DE DEPRECIACÃO: Correlação de fatores de depreciação calculados em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

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

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

307

TABELA I

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I _r " - (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
	APARTAMENTO	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
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão simples, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 18 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,26 ou 26%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)	CARACTERÍSTICAS
A	NOVA	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	ENTRE NOVA E REGULAR	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	REGULAR	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES A EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	SEM VALOR	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “f, necessitando de reparos de simples a importantes”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

203

TABELA 2

L _t *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,51	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,31	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,028	0,025	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

Handwritten signature

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "d" com percentual de "26", corresponde a 0,558.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

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

$$K = 0,558$$

$$FOC = 0,20 + 0,396 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,517$$

$$fobs = 0,517(18 \text{ anos})$$

$$A = 249,00 \text{ m}^2$$

teremos :

$$VC = 249,00 \times 1.301,14 \times 0,517$$

$$VC = \text{R\$ } 167.435,00 \text{ Março de 2016}$$

C - VALOR DO IMÓVEL

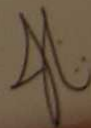
$$VI = VC + VT$$

$$VI = R\$ 167.435,00 + R\$ 171.272,00$$

$$VI = 338.706,00, \text{ ou em termos redondos}$$

V_{IMÓVEL} = R\$ 340.000,00 / MARÇO DE 2016

(TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)



VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 26(vinte e seis) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 09 de Março de 2016.



HORÁCIO TANZE FILHO

Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE nº 672

ANEXO I

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO

24

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

REGISTRO: 28 vc 0575727.02-2000.8.26.0100

DATA: 11/03/2016

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

CLASSIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	60,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Item	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
1	Rua das Estrelas ,52	1.152,00	1.152,00	1,0000	1,00
2	Rua Iasosuke Okave ,916	1.419,14	1.434,69	1,0110	1,00
3	Rua Iasosuke Okave ,840	1.143,93	1.204,82	1,0532	1,00
4	Rua Iasosuke Okave ,960	1.255,99	1.255,99	1,0000	1,00
5	Rua Malmequer do Carmo ,564	1.440,09	1.440,09	1,0000	1,00

216

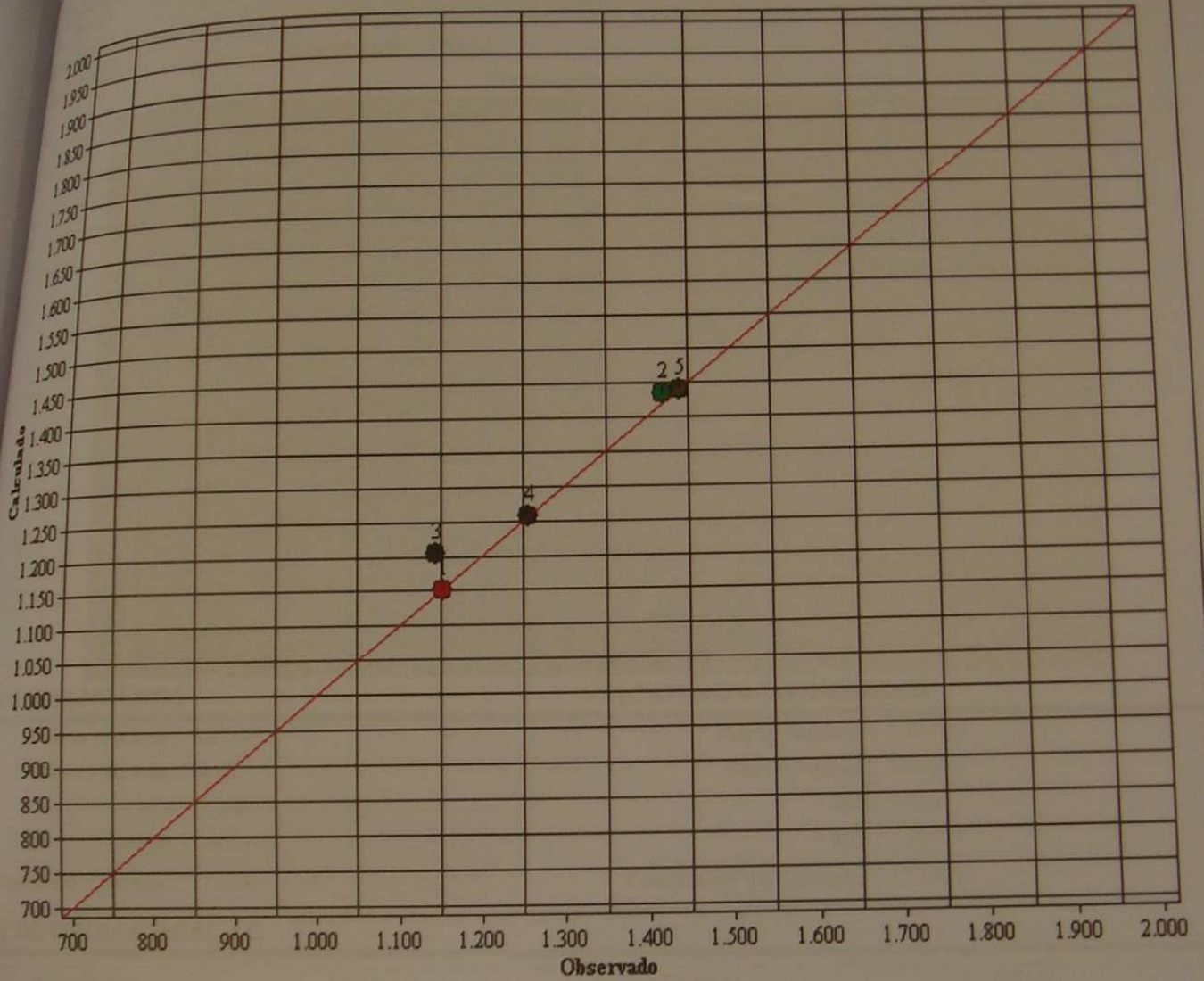
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.152,00	1.152,00
2	1.419,14	1.434,69
3	1.143,93	1.204,82
4	1.255,99	1.255,99
5	1.440,09	1.440,09

M.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



[Handwritten signature]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

212

VALORES DO AVALIANDO

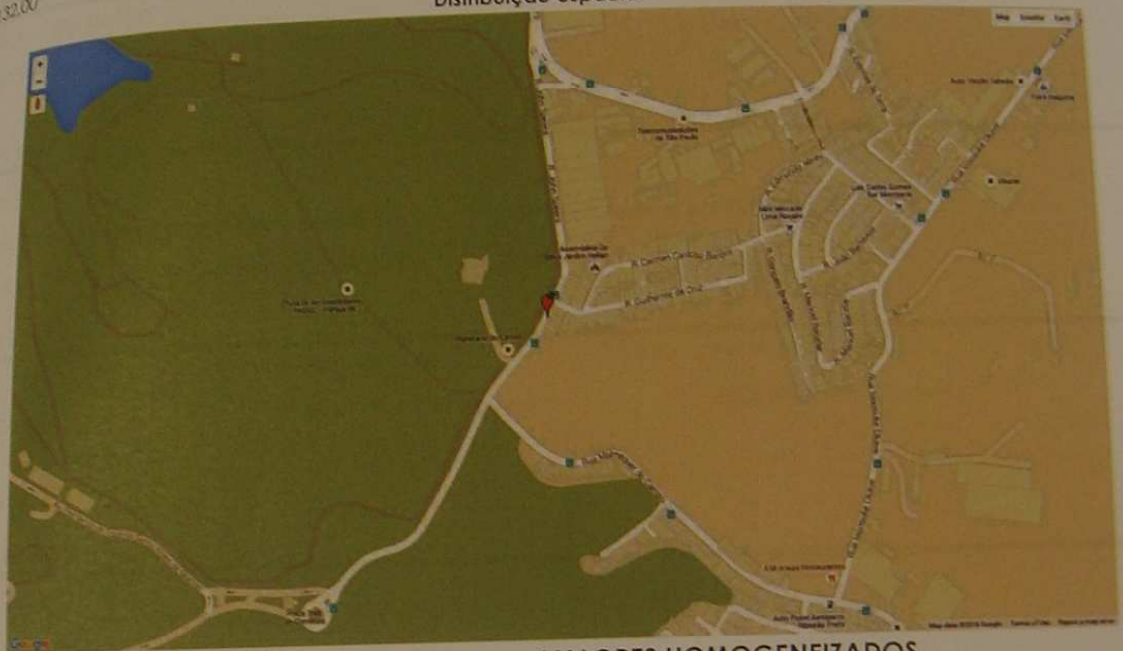
Local: rua John speers 158 SAO PAULO - SP

Data: 11/03/2016

Terreno
Área: 287,00
Valor: 1.320,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.282,23
Desvio Padrão: 141,81
- 30%: 897,56
+ 30%: 1.666,90

Coefficiente de Variação: 11,0600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.297,52
Desvio Padrão: 132,89
- 30%: 908,26
+ 30%: 1.686,77

Coefficiente de Variação: 10,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 'a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.297,52
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.311,74000

PROFUNDIDADE: 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0100
VALOR TOTAL (R\$): 173.149,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.206,41
INTERVALO MÁXIMO: 1.388,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.214,52
INTERVALO MÁXIMO: 1.408,96

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

218

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

LOCAL DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2016

QUADRA : 15

ÍNDICE DO LOCAL : 60,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

BARRIO : Rua das Estrelas

NÚMERO : 52

COMPL : Lado 52

BAIRRO : Gleba do Pêssego

CIDADE : SAO PAULO - SP

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: 125,00

TESTADA - (cf) m

8,00

PROF. EQUIV. (Pe):

15,63

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

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 DO IMÓVEL (R\$) : 160.000,00

IMOBILIÁRIA : proprietário

CONTATO : Fábio

TELEFONE : (11)-25212026

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 : 1.152,
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.152,
		VARIAÇÃO : 1,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

219

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CONDICIONADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
DATA DA PESQUISA : 07/03/2016
QUADRA : 15
CATEGORIA : 240
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO Nº 1

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

220

DADOS DA FICHA 2

ENDEREÇO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 07/03/2016
QUADRA: 12 **ÍNDICE DO LOCAL:** 60,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Iososuke Okave **NÚMERO:** 916
BAIRRO: Gleba do Pêssego **CIDADE:** SAO PAULO - SP
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: 132,00 **TESTADA - (cf) m** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 16,50
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Irregular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL:** 25 **anos** **COEF. DE DEPRECIACÃO (k):** 0,696 **CUSTO BASE (R\$):** 1.253,
VAGAS: 0 **PAVIMENTOS:** 0
VALOR CALCULADO (R\$): 73.673,99 **VALOR ARBITRADO (R\$):** 0,00

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 DO IMÓVEL (R\$):** 290.000,00
IMOBILIÁRIA: autonomo
CONTATO: Souza **TELEFONE:** (11)-994643331
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.419,
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.434,
		VARIAÇÃO : 1,01
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

[Handwritten Signature]

221

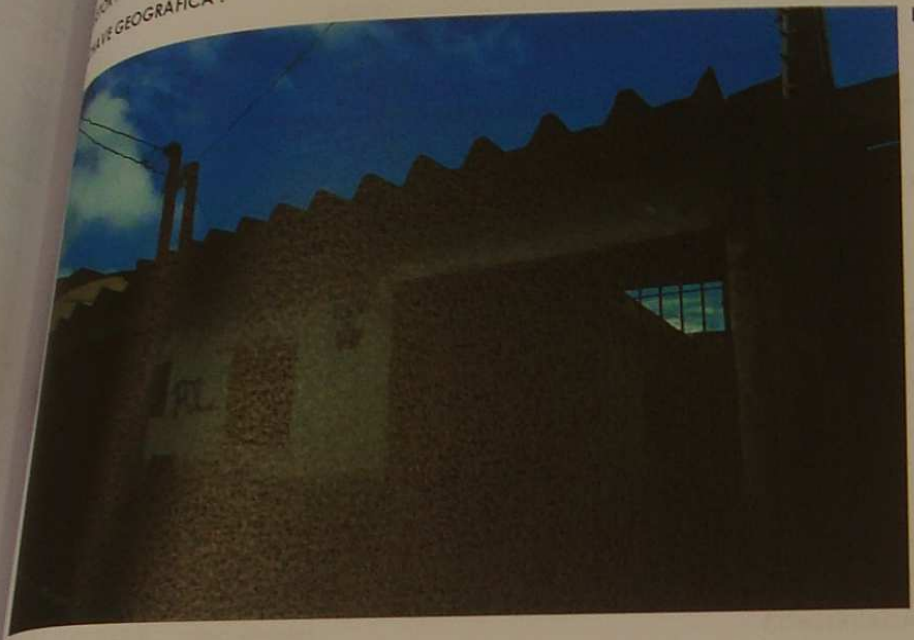
REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

LOCAL DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 DATA DA PESQUISA : 07/03/2016
 QUADRA : 12
 IDENTIFICADORA : 240
 LOCALIDADE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 2

FOTO Nº 1



[Handwritten signature]

222

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
QUADRA : 13

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
Lote: 240
RUBRICA : Rua Iwasuke Okave

BAIRRO : Gleba do Pêssego
UF : SP

NÚMERO : 840
CIDADE : SAO PAULO - 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 (At) m²: 162,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.253,
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 84.682,75 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 300.000,00
IMOBILIÁRIA : proprietário
CONTATO : Nonato TELEFONE : (11)-78598335
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.143,
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.204,
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,05	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

133

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

LOCAL DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 DATA DA PESQUISA : 07/03/2016
 QUADRA : 13
 LOCALIDADE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 3

FOTO Nº 1



40

324

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
 DATA DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2016
 QUADRA : 13 ÍNDICE DO LOCAL : 60,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 BAIRRO : Gleba do Pêssego NÚMERO : 960
 UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
AMBIENTAMENTOS :
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (At) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,63
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.253,
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 104.001,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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 DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00
 IMOBILIÁRIA : autonomo
 CONTATO : José TELEFONE : (11)-34380968
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.255,
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.255,
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

225

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO ELEMENTO : 4

LOCAL DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 07/03/2016

QUADRA : 13

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

226

5
 Nº DA FICHA: 5
 Nº DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016
 QUADRA: 22
 ÍNDICE DO LOCAL: 60,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/03/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

LOCALIZAÇÃO
 Nº DO LOTE: 564
 Nº DO QUADRO: 22
 BAIRRO: Gleba do Pêssego
 UF: SP
 Nº: 564
 CIDADE: SAO PAULO - SP

CONDICIONAMENTOS DA REGIÃO

CONDIÇÕES DE ACESSO: 564
 CONDIÇÕES DE ACESSO: 22
 CONDIÇÕES DE ACESSO: 564
 CONDIÇÕES DE ACESSO: 22
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00
 TESTADA - (cf) m: 5,00
 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESIBILIDADE: Direta
 FORMATO: Irregular
 ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa
 USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial
 ÁREA CONSTRUÍDA: 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico
 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL: 30 anos
 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.253,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 44.988,31 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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 DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00
 IMOBILIÁRIA: BRAGA IMÓVEIS
 CONTATO: Maria TELEFONE: (11)-25248428
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

227

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO ELEMENTO : 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 07/03/2016

SETOR : 240 QUADRA : 22

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ft

222

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

ANEXO II

CERTIDÃO

Cadastro do Imóvel: 240.004.0054-1

Dados do Imóvel:

JOHN SPEERS, 158
HELEAN LT 20 QD A CEP 08265-040
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

JOHN SPEERS, 158
HELEAN LT 20 QD A CEP 08265-040

Contribuinte(s):

CPF 428.289.538-15 JOSE MARQUES FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	132	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	132		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	249	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	132	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1998		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	65,00
Construção:	525,00

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

Área incorporada:	8.580,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	96.737,00
Valor de cálculo do IPTU:	105.317,00

Reservado 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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício 2016.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/05/2016, em

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

Data de Emissão: 01/03/2016

Número do Documento: 2.2016.000250533-5

Assinante: HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)

Handwritten signature