

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO  
JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

**REQUERENTE**

**Condomínio Edifício Seisa**

**REQUERIDO**

**Paulo Cezar de Souza Azambuja**

**PROCESSO Nº 1061892-20.2019.8.26.0100**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, Crea 5062008324, perito judicial, honrado com sua nomeação à folhas 285 dos Autos do processo acima referido vem, mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, constante no presente

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

## SUMÁRIO

### Capítulo I

Objetivo.....	03
---------------	----

### Capítulo II

Objeto.....	03
-------------	----

### Capítulo III

Vistoria.....	04
---------------	----

### Capítulo IV

Avaliação.....	13
----------------	----

### Capítulo V

Conclusão.....	15
----------------	----

### Capítulo VI

Encerramento.....	16
-------------------	----

## ANEXOS

<b>I</b> – Pesquisa imobiliária.....	17
<b>II</b> – Certidões Cadastrais.....	31
<b>III</b> – Matrículas.....	33

## I – Objetivo

Trata-se da avaliação de dois conjuntos comerciais que foram penhorados, à fls. 285 dos Autos do processo já mencionado.

## II – Objetos

São dois conjuntos comerciais localizados à Avenida São Gabriel nº 180, no 28º subdistrito, no bairro do Jardim Paulista, de nº 51 e 52, localizados no 5º andar do Condomínio Edifício Seisa e que foram penhorados, cujas características a seguir serão descritas:

### Matrícula nº 68.599

Conjunto comercial nº 51, contendo uma área útil de 54,00m<sup>2</sup>, área comum de 1,375m<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de 55,375m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe fração ideal de 4,80685%.

Cadastro de Contribuinte da PMSP = 016.107.0065-1

### Matrícula nº 68.600

Conjunto comercial nº 52, contendo uma área útil de 54,00m<sup>2</sup>, área comum de 1,375m<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de 55,375m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe fração ideal de 4,80685%.

Cadastro de Contribuinte da PMSP = 016.107.0066-1

### III – Vistoria

Em 23 de junho às 11:00 foi procedida a vistoria nos imóveis que estão penhorados, sendo possível vistoriar apenas o conjunto nº 51, cujas condições a seguir são descritas:

A sala possui 54,00m<sup>2</sup> de área útil, sendo composta de três salas obtidas através de divisórias em drywall. O estado de conservação é considerado bom, dispensando quaisquer reparos, classificado como padrão médio de construção e classe “Escritório – Grupo 2.1.3”.

Quanto à sala nº 52, esta é idêntica à 51. Essa sala está fechada e o inquilino ainda não devolveu a chave ao proprietário, razão pela qual não foi possível vistoriá-la. A sua avaliação será feita por semelhança por não haver possibilidade de acesso, porém todas as suas características dimensionais e aparência são como a de nº 51. Vide a seguir suas características:

<b>CONJUNTO COMERCIAL</b>		
<b>Salas nº 51 e 52</b>		
<b>Sala 1, Sala 2 e Sala 3</b>		
<b>Piso:</b> Laminado	<b>Parede:</b> Latex/reboco	<b>Teto:</b> laje
<b>Banheiro:</b>		
<b>Piso:</b> Cerâmico	<b>Parede:</b> Azulejo	<b>Teto:</b> Laje
<b>Copa</b>		
<b>Piso:</b> Cerâmico	<b>Parede:</b> Latex/reboco	<b>Teto:</b> Laje
<b>Portas e janelas:</b> Madeira e Alumínio		

## Fachada do Edifício



## Apartamento 52 (Fechado)



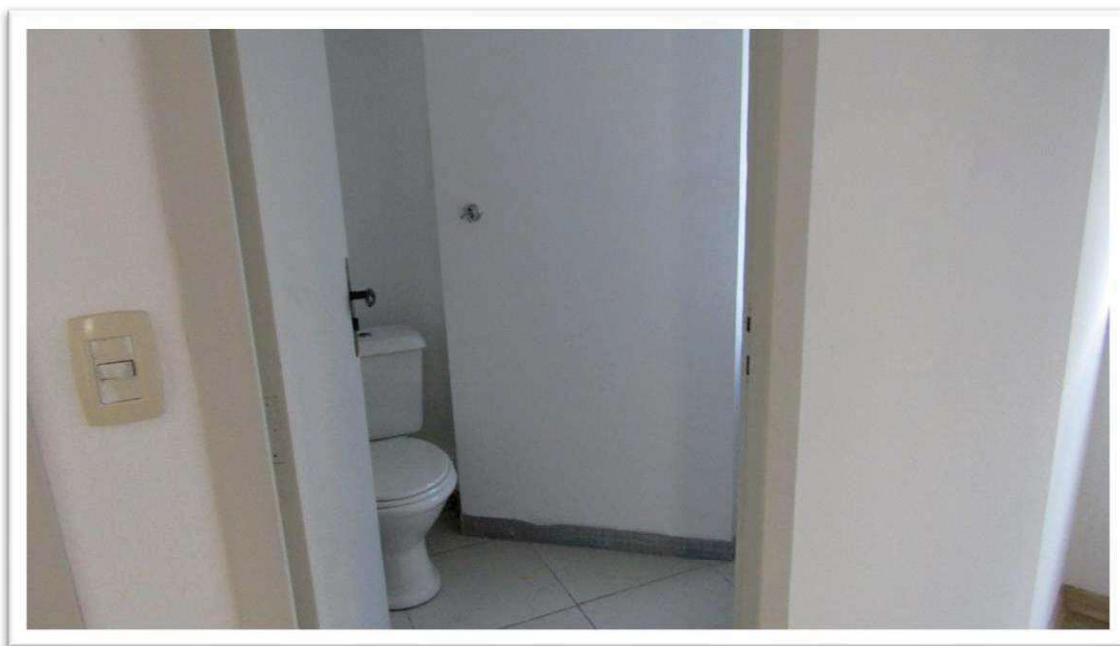
## Apartamento 51 (Vistoriado)



## Sala 01 (Vistoriado)



## Sanitário



## Lavatório



## Sala 02





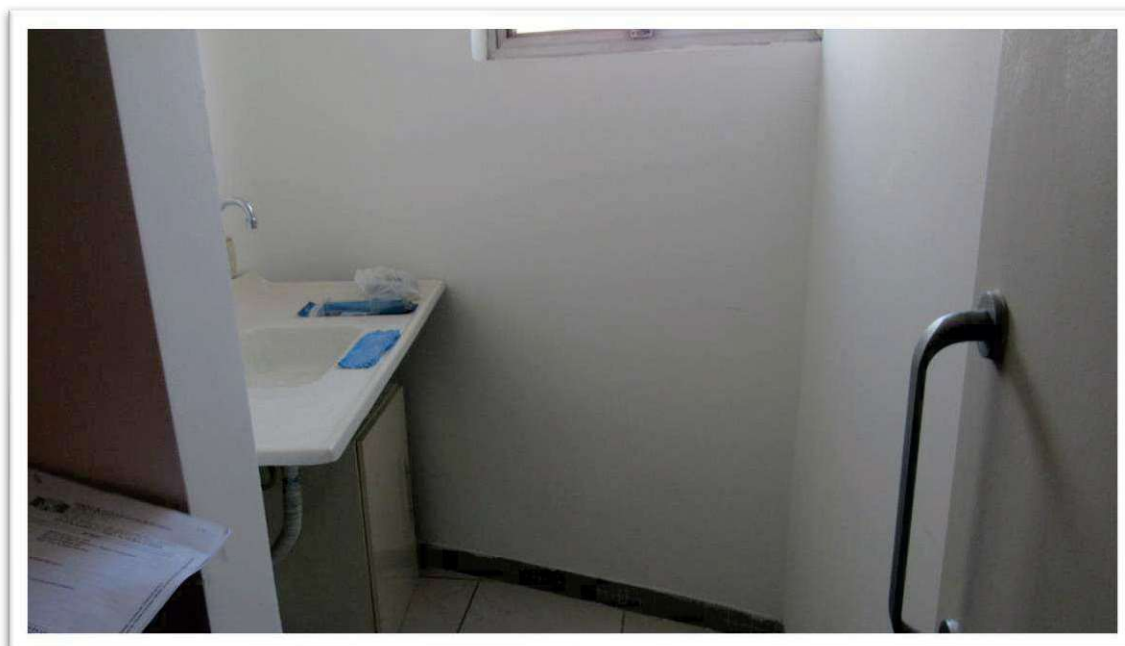
## Corredor



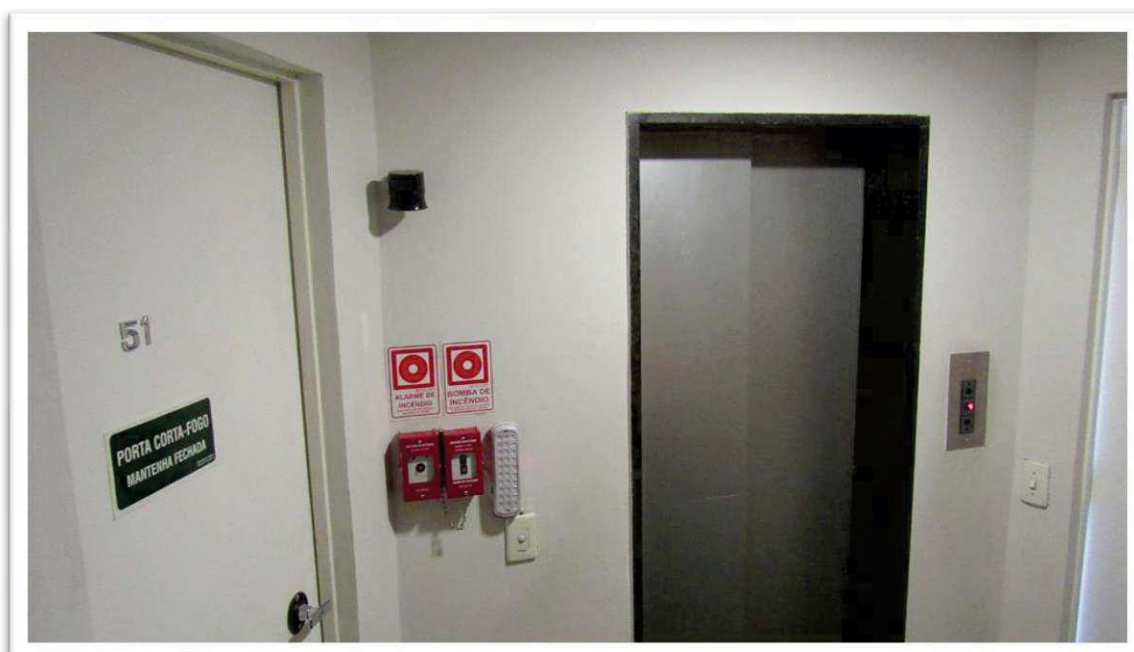
## Sala 03



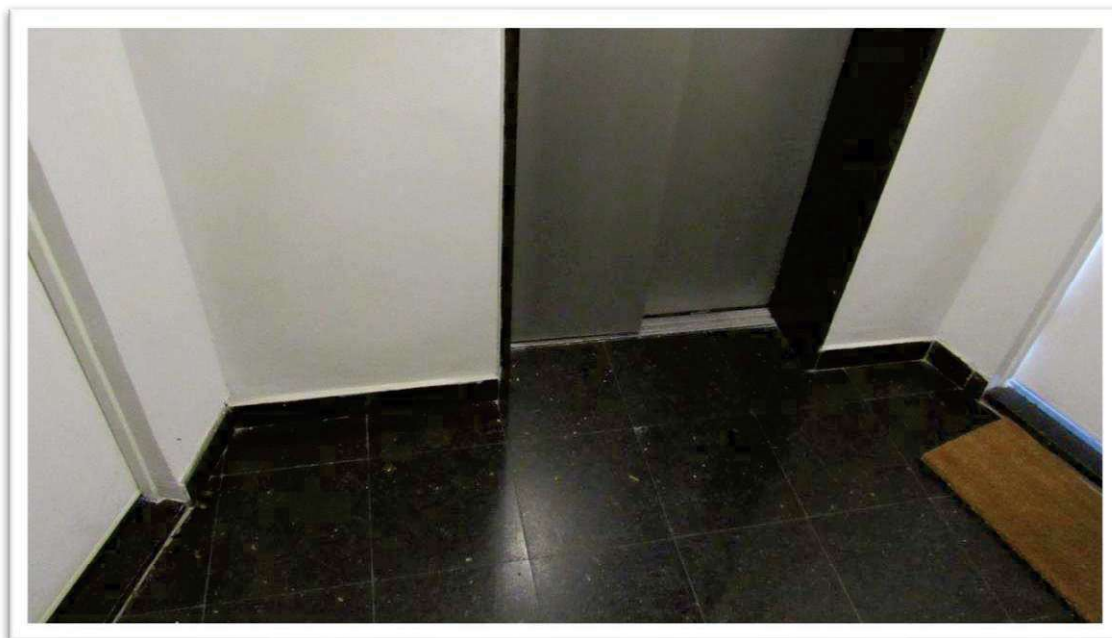
## Copa/Lavanderia



## Hall de entrada



## Elevador (padrão construtivo)



## Localização



<b>EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>			
<b>Tipo/ Distância</b>	<b>Até 500m</b>	<b>de 500m à 1.000m</b>	<b>Acima de 1.000m</b>
Comércio	X		
Rede Bancária	X		
Transporte Coletivo	X		
Saúde		X	
Lazer		X	
Rodovias			X
Avenidas principais	X		
Segurança	X		

<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PARADIGMA</b>		
<b>Imóvel</b>	<b>Área Útil</b>	<b>Área Comum</b>
Conj. Comercial	54,00m <sup>2</sup>	1,375m <sup>2</sup>
<b>Área total</b>	<b>Fração Ideal</b>	<b>Idade</b>
55,375m <sup>2</sup>	4,80685%	43 anos
<b>Padrão Construtivo</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Foc</b>
Médio - 1,836 (Escr.)	"c"	0,497
<b>Garagem</b>	<b>Cadastro de Contrib.</b>	<b>Índice Fiscal</b>
1 vaga	016.107.0065-1	2.038,00

<b>CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>	
Bairro	Antigo
Ocupação principal	Comercial
Tráfego local	Moderado/intenso
Padrão predominante	Médio/Superior

## IV – Avaliação

A avaliação será feita conforme recomenda a Norma Brasileira NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) e IBAPE/SP- 2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde os valores unitários dos imóveis pesquisados foram saneados por fatores, tratamento estatístico e homogeneizados após.

Assim, tendo em vista que a avaliação será feita para dois conjuntos iguais, tanto de padrão construtivo, estado de conservação, dimensões e contíguos, a avaliação será como segue:

## Memória de Cálculos

A tabela a seguir apresenta os valores unitários de imóveis compatíveis com os avaliados, tendo sido homogeneizados e saneados. O saneamento foi feito tendo em vista as diferenças existentes entre suas características construtivas tais como área útil, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente e localização, onde foram tratados através de fatores.

<b>TABELA DE VALORES UNITÁRIOS</b>					
<b>Item</b>	<b>Valor</b>	<b>Item</b>	<b>Valor</b>	<b>Item</b>	<b>Valor</b>
<b>1</b>	<b>7.714,29</b>	<b>2</b>	<b>6.369,88</b>	<b>3</b>	<b>8.087,04</b>
<b>4</b>	<b>7.631,39</b>	<b>5</b>	<b>7.419,41</b>	<b>6</b>	<b>7.862,40</b>
<b>7</b>	<b>7.874,26</b>	<b>8</b>	<b>7.336,75</b>	<b>9</b>	<b>7.299,31</b>
<b>10</b>	<b>7.371,00</b>	<b>11</b>	<b>7.003,48</b>	<b>12</b>	<b>7.299,31</b>
<b>13</b>	<b>6.443,83</b>	<b>14</b>	<b>8.755,15</b>	<b>15</b>	<b>6.655,77</b>
<b><math>\Sigma = 111.123,77</math></b>			<b>Média aritmética = 7.408,25</b>		
<b>Limite superior = 9.630,25</b>			<b>Limite inferior = 5.185,78</b>		
<b>Valor unitário saneado = 7.408,25/m<sup>2</sup></b>					

## Valor do imóvel "Vi"

Vi – A x Vu, onde "A" é a área útil = 54,00m<sup>2</sup> e "Vu" é o valor unitário = 7.408,25/m<sup>2</sup>

$$Vi = 54,00 \times 7.408,25 = 400.045,50$$

Portanto, os valores dos conjuntos serão:

### **Matrícula nº 68599**

Conjunto nº 51

R\$ 400.045,50

### **Matrícula nº 68600**

Conjunto nº 52

R\$ 400.045,50

## V – Conclusão

Como os imóveis possuem as mesmas características físicas, os cálculos avaliatórios são também idênticos, razões pelas quais conclui o presente signatário que os valores arredondados são:

### **Valor do Conjunto comercial nº 51**

**R\$ 400.000,00**

(Quatrocentos mil reais)

## Valor do Conjunto comercial nº 52

**R\$ 400.000,00**

(Quatrocentos mil reais)

### VI – Encerramento

Consta o presente laudo de avaliações de 35 laudas digitadas em um só lado, todas rubricadas inclusive os anexos e esta última datada e assinada digitalmente.

São Paulo, 30 de junho de 2020

---

Salvador Bueno das Neves

Perito judicial

## **ANEXOS**

## **PESQUISA IMOBILIÁRIA**



**IMÓVEL 01**                      **Tel. 3052-2121 e 97324-8552**  
**Cod. CJ1294**

Avenida São Gabriel - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 56m<sup>2</sup>**  
 56 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga  
 Ar-condicionado TV a cabo  
**R\$ 480.000**      **DETALHES**      **CONTATAR**      **MAPA**

<b>Valor do imóvel</b>		<b>Área útil</b>		<b>Vagas na garagem</b>	
480.000,00		56,00m <sup>2</sup>		01	
<b>Índice Fiscal</b>		<b>Idade apar.</b>		<b>Est. de conser.</b>	
2.038,00		30 anos		"c"	
<b>Fo</b>	<b>Fa</b>	<b>FI</b>	<b>Fg</b>	<b>Fec</b>	
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	
<b>Valor unitário saneado = 7.714,29/m<sup>2</sup></b>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 10:10, sob o número WJMJ20409350940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061892-20.2019.8.26.0100 e código 945DD4B.

**IMÓVEL 02**  
**Cod. CJ0049**

**Tel. 3895-6612 e 3624-5766**

<b>Valor do imóvel</b>		<b>Área útil</b>		<b>Vagas na garagem</b>	
800.000,00		69,00m <sup>2</sup>		02	
<b>Índice Fiscal</b>		<b>Idade apar.</b>		<b>Est. de conser.</b>	
2.038,00		30 anos		"c"	
<b>Fo</b>		<b>Fa</b>		<b>Fec</b>	
0,90		0,94		1,00	
<b>FI</b>		<b>Fg</b>			
1,00		0,64			
<b>Valor unitário saneado = 6.369,88/m<sup>2</sup></b>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 10:10, sob o número WJMJ20409350940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061892-20.2019.8.26.0100 e código 945DD4B.

**IMÓVEL 03**  
**Cód. 1895**

**Tel. 5583-22133 e 93801-8938**

<b>Valor do imóvel</b>	<b>Área útil</b>	<b>Vagas na garagem</b>		
320.000,00	30,00m <sup>2</sup>	0		
<b>Índice Fiscal</b>	<b>Idade apar.</b>	<b>Est. de conser.</b>	<b>Foc</b>	
2.038,00	12 anos	"c"	0,886	
<b>Fo</b>	<b>Fa</b>	<b>Fl</b>	<b>Fg</b>	<b>Fec</b>
0,90	1,08	1,00	1,00	0,78
<b>Valor unitário saneado = 8.087,04/m<sup>2</sup></b>				

**IMÓVEL 04**  
**Cod.CJ0566**

**Tel. 2165-2323 e 97044-4785**



Valor do imóvel		Área útil	Vagas na garagem		
790.000,00		70,00m <sup>2</sup>	02		
Índice Fiscal		Idade apar.	Est. de conser.		Foc
1.905,00		18 anos	"c"		0,828
Fo	Fa	FI	Fg	Fec	
0,90	0,94	1,07	0,90	0,83	
<b>Valor unitário saneado = 7.631,39/m<sup>2</sup></b>					

**IMÓVEL 05**

**Tel. 2627-4990**

**Cod. 2-IM340534**

Avenida São Gabriel - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto com Quarto à Venda, 72...**  
 72 m² 1 Quarto 2 Banheiros 2 Vagas  
**R\$ 790.000** [DETALHES](#) [CONTATAR](#) [MAPA](#)

Valor do imóvel		Área útil		Vagas na garagem		
790.000,00		72,00m <sup>2</sup>		02		
Índice Fiscal		Idade apar.		Est. de conser.		Foc
1.905,00		18 anos		"c"		0,828
Fo	Fa	FI	Fg	Fec		
0,90	0,94	1,07	0,90	0,83		
<b>Valor unitário saneado = 7.419,41/m<sup>2</sup></b>						

**IMÓVEL 06**

**Tel. 96716-3266**

**Cod. 150011**



<b>Valor do imóvel</b>		<b>Área útil</b>		<b>Vagas na garagem</b>	
340.000,00		34,00m <sup>2</sup>		01	
<b>Índice Fiscal</b>		<b>Idade apar.</b>		<b>Est. de conser.</b>	
2.038,00		12 anos		"c"	
<b>Fo</b>		<b>Fa</b>		<b>Fec</b>	
0,90		1,12		0,78	
<b>Fi</b>		<b>Fg</b>			
1,00		1,00			
<b>Valor unitário saneado = 7.862,40/m<sup>2</sup></b>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 10:10, sob o número WJMJ20409350940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061892-20.2019.8.26.0100 e código 945DD4B.

**IMÓVEL 07**  
**Cod.CJD255**

**Tel. 2165-2323 e 970447485**

Avenida São Gabriel, 201 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 34m<sup>2</sup>**  
 34 m<sup>2</sup> -- Quarto 2 Banheiros 1 Vaga  
 Ar-condicionado  
**R\$ 320.000** [DETALHES](#) [CONTATAR](#) [MAPA](#)

<b>Valor do imóvel</b>		<b>Área útil</b>		<b>Vagas na garagem</b>	
320.000,00		34,00m <sup>2</sup>		01	
<b>Índice Fiscal</b>		<b>Idade apar.</b>		<b>Est. de conser.</b>	
2.038,00		18 anos		"c"	
<b>Fo</b>	<b>Fa</b>	<b>Fl</b>	<b>Fg</b>	<b>Fec</b>	
0,90	1,12	1,00	1,00	0,83	
<b>Valor unitário saneado = 7.874,26/m<sup>2</sup></b>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 10:10, sob o número WJMJ20409350940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061892-20.2019.8.26.0100 e código 945DD4B.

**IMÓVEL 08**

**Tel. 96163-7380**

**Cod. LVL1863**

Avenida São Gabriel, 333 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto à Venda/Aluguel 74m²**  
 74 m² -- Quarto 3 Banheiros 2 Vagas  
 Elevador Jardim Ar-condicionado  
 R\$ 790.000 [DETALHES](#) [CONTATAR](#) [MAPA](#)

<b>Valor do imóvel</b>		<b>Área útil</b>		<b>Vagas na garagem</b>	
790.000,00		74,00m²		01	
<b>Índice Fiscal</b>		<b>Idade apar.</b>		<b>Est. de conser.</b>	
1.905,00		18 anos		"c"	
<b>Fo</b>	<b>Fa</b>	<b>Fl</b>	<b>Fg</b>	<b>Fec</b>	
0,90	0,92	1,00	1,00	0,83	
<b>Valor unitário saneado = 7.336,75/m²</b>					



**IMÓVEL 09      Te. 3843-7724 e 99811-0926**  
**Cod. CJ 1737**

Avenida São Gabriel, 180 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto à Venda, 58m<sup>2</sup>**  
 58 m<sup>2</sup> -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga  
 Ar-condicionado TV a cabo Escritório  
**R\$ 480.000**    [DETALHES](#)    [CONTATAR](#)    [MAPA](#)

Valor do imóvel		Área útil	Vagas na garagem		
480.000,00		58,00m <sup>2</sup>	01		
Índice Fiscal		Idade apar.	Est. de conser.		Foc
2.038,00		30 anos	"c"		0,659
Fo	Fa	Fl	Fg	Fec	
0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	
<b>Valor unitário saneado = 7.299,31/m<sup>2</sup></b>					

**IMÓVEL 10**

**Te.3045-8916 e 98949-4817**

**Cod. 2606**



Avenida São Gabriel, 196/198 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
 Sala/Conjunto à Venda, 112m<sup>2</sup>  
 112 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro 1 Vaga  
 R\$ 1.120.000 [DETALHES](#) [CONTATAR](#) [MAPA](#)

Valor do imóvel		Área útil		Vagas na garagem	
1.120.000,00		112,00m <sup>2</sup>		01	
Índice Fiscal		Idade apar.		Est. de conser.	
2.038,00		24 anos		"c"	
Fo	Fa	Fl	Fg	Fec	
0,90	0,91	1,00	1,00	0,90	
<b>Valor unitário saneado = 7.371,00/m<sup>2</sup></b>					

**IMÓVEL 11**

**Tel. 97989-6813**

**Cod. 3145**

<b>Valor do imóvel</b>	<b>Área útil</b>	<b>Vagas na garagem</b>		
320.000,00	34,00m <sup>2</sup>	01		
<b>Índice Fiscal</b>	<b>Idade apar.</b>	<b>Est. de conser.</b>	<b>Foc</b>	
2.038,00	12 anos	"c"	0,886	
<b>Fo</b>	<b>Fa</b>	<b>Fl</b>	<b>Fg</b>	<b>Fec</b>
0,90	1,06	1,00	1,00	0,78
<b>Valor unitário saneado = 7.003,48m<sup>2</sup></b>				

**IMÓVEL 12**  
**Cod. CJ2831**

**Tel. 2729-1333 e 4586-0290**

Avenida São Gabriel, 180 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 56m²**  
 56 m² -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga  
 Ar-condicionado  
**R\$ 450.000** [DETALHES](#) [CONTATAR](#) [MAPA](#)

Valor do imóvel		Área útil	Vagas na garagem		
450.000,00		56,00m²	01		
Índice Fiscal		Idade apar.	Est. de conser.		Foc
2.038,00		30 anos	"c"		0,687
Fo	Fa	FI	Fg	Fec	
0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	
<b>Valor unitário saneado = 7.299,31/m²</b>					

**IMÓVEL 13**

**Tel.99292-6661**

**Cod. 19120401**

Avenida São Gabriel - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
**Sala/Conjunto à Venda, 112m²**  
 112 m² -- Quarto 1 Banheiro 1 Vaga  
 Recepção  
**R\$ 900.000** [DETALHES](#) [CONTATAR](#) [MAPA](#)

<b>Valor do imóvel</b>		<b>Área útil</b>		<b>Vagas na garagem</b>	
900.000,00		112,00m²		01	
<b>Índice Fiscal</b>		<b>Idade apar.</b>		<b>Est. de conser.</b>	
2.038,00		24 anos		"c"	
				<b>Foc</b>	
				0,762	
<b>Fo</b>	<b>Fa</b>	<b>Fl</b>	<b>Fg</b>	<b>Fec</b>	
0,90	0,99	1,00	1,00	0,90	
<b>Valor unitário saneado = 6.443,83/m²</b>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 10:10, sob o número WJMJ20409350940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061892-20.2019.8.26.0100 e código 945DD4B.

**IMÓVEL 14**  
**Cod. 746677**

**Tel. 3434-0099 e 99657-5390**

Avenida São Gabriel, 0 - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 34m<sup>2</sup>  
34 m<sup>2</sup> -- Quarto 2 Banheiros 1 Vaga  
Elevador  
R\$ 350.000  
DETALHES CONTATAR MAPA

Valor do imóvel		Área útil	Vagas na garagem		
350.000,00		34,00m <sup>2</sup>	01		
Índice Fiscal		Idade apar.	Est. de conser.		Foc
2.038,00		24 anos	"c"		0,762
Fo	Fa	Fl	Fg	Fec	
0,90	1,05	1,00	1,00	0,90	
<b>Valor unitário saneado = 8.755,15/m<sup>2</sup></b>					

**IMÓVEL 15**  
**Cod. 3IM5715**

**Tel. 4750-7040 e 4210-2060**

Avenida São Gabriel - Itaim Bibi, São Paulo - SP  
Sala/Conjunto com Quarto para Venda/...

56 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 504.000

DETALHES CONTATAR MAPA

Valor do imóvel		Área útil	Vagas na garagem		
504.000,00		56,00m²	01		
Índice Fiscal		Idade apar.	Est. de conser.		Foc
2.038,00		15 anos	"c"		0,883
Fo	Fa	Fl	Fg	Fec	
0,90	0,99	1,00	1,00	0,83	
<b>Valor unitário saneado = 6.655,77/m²</b>					

**Certidões de Dados Cadastrais**

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 016.107.0066-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> AV SAO GABRIEL, 180 - CJ- 52 CEP 01435-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV SAO GABRIEL, 180 - CJ- 52 CEP 01435-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 098.462.998-00      PAULO CESAR DE SOUZA AZAMBUJA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	236	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0481
Área total (m²):	236		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	56	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1977		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	6.172,00		
- da construção:	2.213,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	97.079,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	63.204,00		
Base de cálculo do IPTU:	160.283,00		
<p>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 2020.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/09/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	01/07/2020		
<b>Número do Documento:</b>	2.2020.001430476-7		
<b>Solicitante:</b>	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 016.107.0065-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
AV SAO GABRIEL, 180 - C.J- 51			
CEP 01435-000			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
AV SAO GABRIEL, 180 - C.J- 51			
CEP 01435-000			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 098.462.998-00	PAULO CESAR DE SOUZA AZAMBUJA		
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	236	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0481
Área total (m²):	236		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	56	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1977		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	6.172,00		
- da construção:	2.213,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	97.079,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	63.204,00		
Base de cálculo do IPTU:	160.283,00		
<p>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 2020.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/09/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	01/07/2020		
<b>Número do Documento:</b>	2.2020.001430453-8		
<b>Solicitante:</b>	SALVADOR BUENO DAS NEVES (CPF 052.170.088-49)		

Matrículas

fs 282

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

68.600

ficha

01

São Paulo, 14 de setembro de 1983

IMÓVEL - CONJUNTO COMERCIAL Nº 52, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO SEISA, sito à Avenida São Gabriel, número 180 no 28º Sub-distrito - Jardim Paulista, possuindo a área útil de 54,0000m²., área comum de 1,3750m²., totalizando a área construída de 55,3750m²., correspondendo a área ideal no terreno de 4.0000m².

CONTRATANTE - CONSTRUTORA S.A. (S.A. S.A.)

PROPRIETÁRIA - A SOCIEDADE DE ENTENDIMENTO IMOBILIÁRIO SEISA S.A., com sede social capital, à Avenida São Gabriel, nº 180 - 28º andar, CEP 01.548.221/0001-71, 160,0000m², e, o Sr. PAULO CARLOS FERRE e sua mulher SERENITA APARECIDA FERRE FERRE, que também possui o sobrinho CARLOS FERRE FERRE FERRE, residente em São Paulo, SP, inscrita no CNPJ nº 06.536.507-SP e inscritos no CNPJ nº 06.536.507-SP.

VALOR DE VENDIÇÃO - R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

*[Handwritten signature]*

São Paulo, 14 de setembro de 1983

Este instrumento foi lido e discutido em audiência pública de 14 de setembro de 1983, no Cartório de Registro de Imóveis, tendo a 1ª representante por Paulo Carlos e Lúcia Helena, de direito e nome e cor do imóvel, e a 2ª REPRESENTAÇÃO dos interessados autorizados pelo EDI FERRE FERRE FERRE FERRE em sua qualidade de imóvel de comércio.

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061892-20.2019.8.26.0100 e código 8E8088F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2020 às 10:10, sob o número WJMJ20409350940. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061892-20.2019.8.26.0100 e código 945DD4B.

fls. 275

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 68.599

folha 01

São Paulo, 14 de setembro de 1983

**IMÓVEL:-** CONJUNTO COMERCIAL Nº 51, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO SEISA, sito à Avenida São Gabriel, número 180, no 28º Sub-distrito - Jardim Paulista, possuindo a área útil de 54,0000m²., área comum de 1,3750m²., totalizando a área construída de 55,3750m²., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,80685%. - - - - -

**CONTRIBUINTE:-** 016.107.0013-9 (melhor área)

**PROPRIETÁRIOS:-** 1) SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SEISA S/A., firma com sede neste Capital, à Avenida São Gabriel, nº 180 - 2º andar, CGC. 62.848.221/0001-71, (68,88020%); e, 2) HUGO LALONI FILHO e sua mulher TEREZINHA APARECIDA CINTRA LALONI, que também assina TERESINHA APARECIDA CINTRA LALONI, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele engenheiro, ele do IIR, RG. nºs. 1.360.534-SP. e 8.536.527-SP respectivamente, inscritos em conjunto no CPF. sob o número 005.137.418-87, (31,11980%).

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.01 e 02 na Mat. nº 40.885, deste Registro.

*Waldyr Waldyr - Oficial Subst.*

R.01/ 68.599

Data: 14/setembro/1983

Pelo instrumento particular datado de 22 de Julho de 1983, os proprietários, já qualificados, sendo a 1ª representada por Freddy Meier e Luiz Klebin, de mútuo e comum acordo, promoveram a **ATRIBUIÇÃO** das unidades autônomas do EDIFÍCIO SEISA, passando em consequência o imóvel da matrícula

**Continua no verso.**

Cópia do original, assinado digitalmente por ELISA MARTINELLI ORTIZ ARRAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2020 às 11:05, sob o número WJMJ20409350940. Inscrição do instrumento n. nº 1561882-20/2019.8.26.0100 e código BE90889

Med. 10 - 5.000 - 6/83