

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

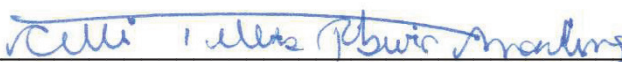
Processo nº.: 0002241-69.2021.8.26.0564

Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de sentença – Direito / Deveres do Condomínio, movia pelo **CONDOMÍNIO PRINCIPE DA PAZ**, em face de **MARIA LUIZA WERNECK DA COSTA AGUIAR (ESPÓLIO)**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 30 de abril de 2022.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	LOCALIZAÇÃO	5
3.	DESCRIÇÃO DO BEM	6
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	7
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	8
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	17
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
6.1.	METODOLOGIA	19
6.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS	20
7.	ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL	21
7.1.	CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO	24
7.2.	CÁLCULO DO METRO QUADRADO DEPRECIADO	27
8.	CONCLUSÃO	27
9.	CONSIDERAÇÕES	28
10.	ENCERRAMENTO	30
	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART	
	ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	
	ANEXO 2 – IPTU	
	ANEXO 3 – CERTIDÕES	
	ANEXO 4 – PESQUISA	
	ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial multifamiliar constituído de um apartamento, localizado na Rua Amparo, 184 – Condomínio Residencial Príncipe da Paz – apartamento 31 – Bairro Baeta Neves – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09751-350.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, válidos a partir de dezembro de 2017.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 113.861 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidão de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidão de Valor Venal do Exercício 2022, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita e Certidão de Relação de Débitos, emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro, e podem ser verificados no ANEXO 3.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

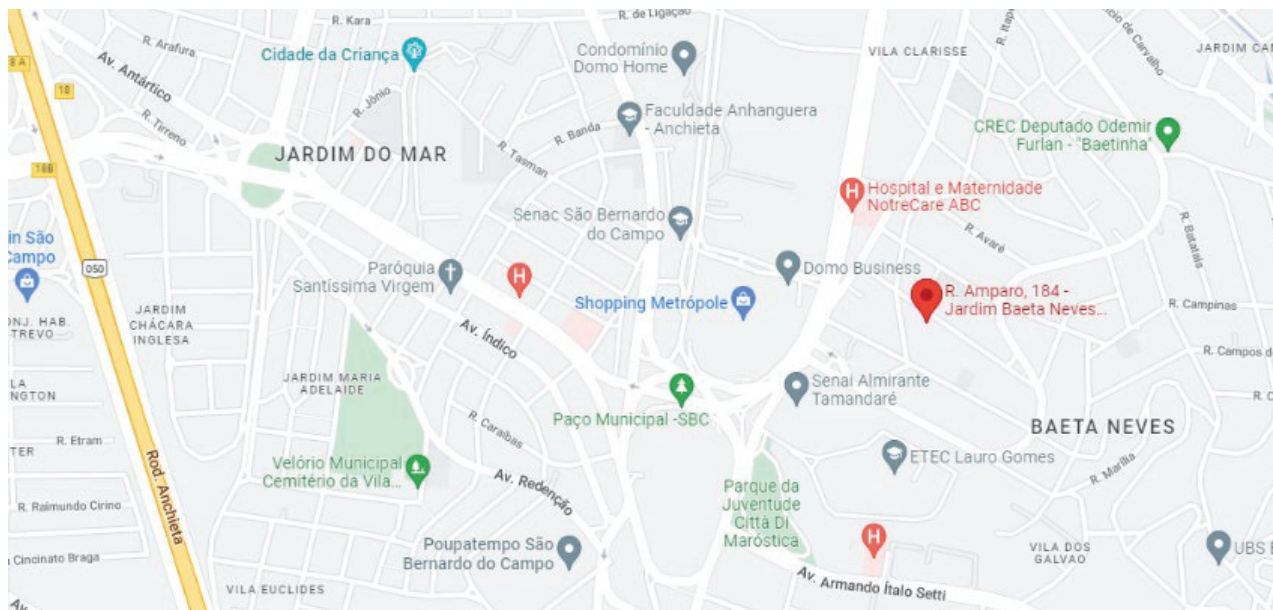
A vistoria foi realizada na data de 26 de abril de 2022.

2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Rua Amparo, 184 – Condomínio Residencial Príncipe da Paz – apartamento 31 – Bairro Baeta Neves – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09751-350.

A característica da região é predominante é residencial multifamiliar e comercial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 3,0 Km da Rodovia Anchieta e 8,1 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias etc.



Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício residencial constituído por torre única "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRINCIPE DA PAZ" com 4 (oito) unidades por andar do térreo ao 2º e 2 (duas) unidades no 3º andar (duplex). Possuindo 3 (três) andares, possuindo um total de 14 (quatorze) unidades.

O Condomínio dispõe de: churrasqueira e vagas de garagem definida em matrícula.

A edificação foi executada em alvenaria convencional, com fachadas externas em textura e esquadrias de alumínio e possui 10 (dez) anos de construção.

O imóvel possui matrícula de nº 113.861 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 006.028.138.010 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel possui 153,13 m² de área privativa interna e 136,520m² de área coberta de diferente padrão ou descoberta real (área de cobertura e vagas de garagem), 146,691 m² área comum real, totalizando 103,859 m² de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 15,1134% do terreno, com direito ao uso de uma vaga de garagem e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

O Imóvel é constituído das seguintes áreas:

1º Subsolo

- Vaga de garagem.

3º Pavimento

- Sala com varanda;
- Cozinha;
- 4 Dormitórios (2 suítes);
- 3 Banheiros (2 suítes).

3º Pavimento

- Sala com lareira
- Cozinha;
- Depósito;
- Área de serviço
- Varanda.

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Referindo-se ao Imóvel avaliando o mesmo foi vistoriado em 26 de abril de 2022, conforme apresentado no item a seguir e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 10 (dez) anos, fato este percebido na vistoria.

A área comum está boas condições, no entanto o apartamento encontra-se em condições regular, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Amparo – Vista geral do acesso



Foto 2 – Rua Amparo nº 184 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRÍNCIPE DA PAZ



Foto 3 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRINCIPE DA PAZ
– Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 4 – Sala – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando

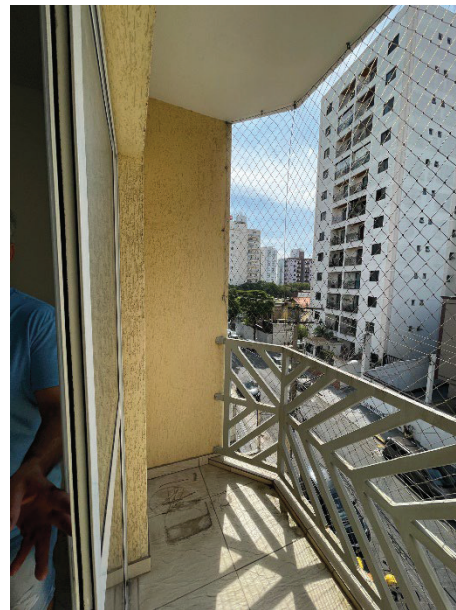


Foto 5 – Sacada – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 6 – Cozinha – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 7 – Dormitório 1 – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 8 – Dormitório 2 – suíte 1 – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 9 – Banheiro suíte 1 – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 10 – Banheiro social – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 11 – Dormitório 3 – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 12 – Dormitório 4 – suíte 2 – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 13 – Dormitório 4 – suíte 2 – armários – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 14 – banheiro – suíte 2 – Apartamento 31 – 3º Pavimento – Avaliando



Foto 15 – Sala da lareira – Apartamento 31 – 4º Pavimento – Avaliando



Foto 16 – Área de serviço – Apartamento 31 – 4º Pavimento – Avaliando



Foto 17 – Depósito – Apartamento 31 – 4º Pavimento – Avaliando

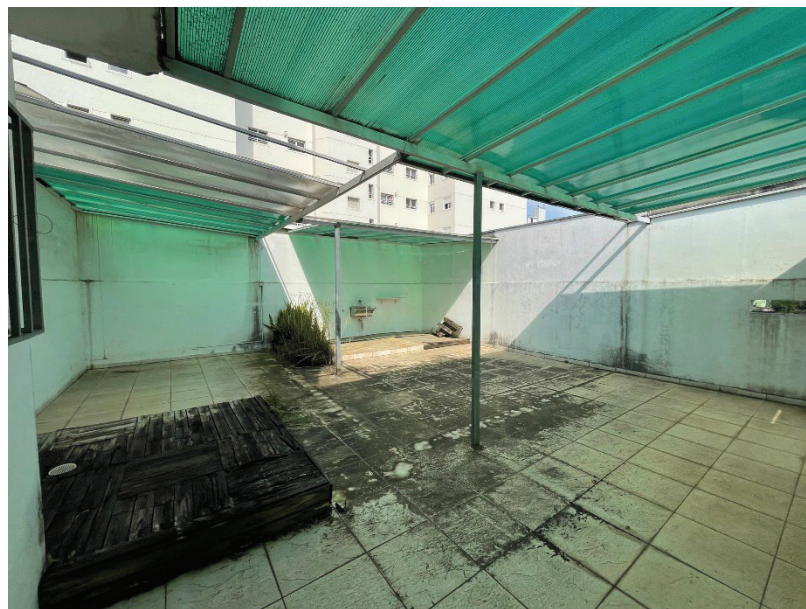


Foto 18 – Varanda e área de serviço – Apartamento 31 – 4º Pavimento – Avaliando

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário teve um desempenho surpreendente e muito acima da média em 2021, pode ser considerado como um dos melhores, senão o melhor, da história do mercado imobiliário no Brasil, por conta do crescimento da oferta de crédito, do número de lançamentos de imóveis e do nível de vendas de imóveis novos e usados, apesar de ter sido mais um ano marcado pela pandemia do coronavírus.

Os desafios foram grandes, mas o setor mostrou sua força extraordinária, com aumento nas vendas de imóveis, crescimento do financiamento e crédito imobiliário, novos lançamentos e empreendimentos em todo o país, maior procura por novos alugueis etc.

Segundo análise da Ademi (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário) a estimativa é de que 2021 tenha movimentado cerca de R\$ 11 bilhões em vendas no Brasil, com um VGV (Valor Geral de Vendas) na faixa de R\$ 99 bilhões, com destaque para a cidade de São Paulo com um volume de negócios em torno de 30%.

Com números tão expressivos e resultados impressionantes, a movimentação no mercado imobiliário foi realmente muito intensa no ano que passou e proporcionou grandes oportunidades de negócios.

Mesmo com o retrospecto animador o que traz muito otimismo para as tendências do mercado imobiliário para 2022, com previsão de crescimento ainda maior do que o projetado para a economia nacional, com o aumento da geração de negócios e criação de novas oportunidades profissionais.

Alguns pontos estratégicos que precisam ser cuidadosamente observados para orientar, pois estamos falando de mais um ano que pode ser muito promissor, mas ainda com desafios na economia, na saúde e na política, já que será um período com campanha eleitoral e eleição presidencial.

Ainda assim os especialistas projetam um cenário econômico de taxas de juros para crédito imobiliário se mantenham num nível abaixo de 2 dígitos e que a taxa básica de juros Selic permaneça em patamares historicamente reduzidos e atraentes para movimentar com segurança o acesso ao crédito e estimular o interesse de compra dos consumidores.

Outro fato que tem fortalecido o mercado imobiliário é o planejamento das famílias nos processos de financiamento e crédito imobiliário, pois é importante um bom planejamento do comprometimento da renda para que o risco de inadimplência seja reduzido. Essa é a condição que torna a oferta de crédito mais acessível e com juros mais baixos.

O fato é que a compra e venda de imóveis permanecerá sendo uma forte tendência em 2022, pois o mercado imobiliário é um investimento tradicional e sólido, como um ativo consolidado, confiável e seguro, pois o imóvel residencial no Brasil é considerado uma reserva de valor. Ou seja, mesmo diante de uma crise, o imóvel está sempre lá.

O que tem ajudado muito o setor são as ações do governo federal e geridas pela Caixa Econômica Federal para facilitar aquisição do primeiro imóvel com juros reduzidos, subsídios e condições diferenciadas são mais um fator de estímulo para animar as projeções para o desenvolvimento do setor ao longo do ano.

A atuação da Caixa, que é o principal agente de financiamento e crédito imobiliário, com cerca 70% do mercado, com o anúncio do aumento das operações com uso do FGTS para a habitação, oferecendo mais subsídios e vantagens.

A expectativa da Caixa para sua carteira de crédito imobiliário em 2022 é de um crescimento de 10% a 15% por conta da demanda pelo financiamento imobiliário que segue muito forte no país. Com uma previsão de um aumento de R\$ 6,9 bilhões para a contratação de obras e de R\$ 500 milhões em subsídios para a aquisição de imóveis.

Os recursos disponíveis podem ser utilizados para quitar parte do financiamento junto aos bancos e para amortizar o pagamento a cooperativas e associações habitacionais, que têm modelos próprios de financiamento.

O mercado imobiliário em 2022 apresenta grande tendência para a compra de um imóvel normalmente é vista por muitas pessoas como uma atitude de caráter emocional, mas esse comportamento parece que está mudando para uma linha mais racional nos últimos tempos em função das novas tecnologias e das necessidades reais das pessoas, como tipo de imóvel e capacidade financeira.

Outro movimento que tem ganhado força é o crescimento da procura pelo imóvel usado, já que o comprador pode contar com a orientação do Corretor de Imóveis para propor uma negociação com o proprietário e conseguir um melhor custo-benefício, já que a diferença de preço do metro quadrado entre o imóvel usado e novo é grande.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**, onde apurou-se o valor do apartamento por metro quadrado.

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de abril de 2022 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 80 elementos e utilizados 60 elementos conforme ANEXO 4.

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

a) Fator Área Privativa:

Variável quantitativa expressa em m², que significa do apartamento (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**

b) Fator Idade Aparente:

Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário). **Variável Utilizada.**

c) Fator Dormitórios:

Variável quantitativa expressa que número de vagas de dormitórios. **Variável Utilizada.**

d) Fator Suítes:

Variável quantitativa expressa que número de suítes (valor unitário). **Variável Utilizada.**

e) Fator Vaga de Garagem:

Variável quantitativa expressa que número de vagas de garagem (valor unitário). **Variável Utilizada.**

f) Fator Padrão Construtivo:

Variável qualitativa (códigos alocados), com base nos códigos (1 = Alta, 2 = Médio e 3 = baixo). **Variável Utilizada.**

7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Cálculo do Valor do Imóvel foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado" para o imóvel avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço imóvel, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 80 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 60 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR-14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação III e de Precisão III.**

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 5.

Grau de Fundamentação:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18

Grau de Precisão:

Para o enquadramento no Grau de Precisão, a **tabela 3** exige que a **amplitude do intervalo de confiança de 80%** em torno do valor central da estimativa, atenda as seguintes exigências:

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Rua Amparo	MÁXIMO	6.788,37	(4,98%)	9,96 % < 30%	III
	MÉDIO	6.466,25			
	MÍNIMO	6.144,14	(4,98%)		

Com base na inferência estatística, obteve-se a equação de regressão:

Valor unitário = +10106,43644 -23,69178799 * Area privativa -35,00239884 * Idade aparente +1126,532168 / Dormitórios +601,3312808 * Vagas de garagem -1642,854667 * Padrão construtivo

7.1. CÁLCULO DA DEPRECIACÃO

Será calculada por uma adequação do método (Ross/Geidecke) que leva em o obsolescimento, tipo de construção, acabamento e estado de conservação, que será multiplicado pelo valor da edificação avaliada.

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – Tabela 1.
K = coeficiente Ross/Heidecke – Tabela 2

TABELA 1 – Idade em % da vida referencial

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – In (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20

Idade em % da Vida referencial = Idade da Edificação / Vida referencial
Idade em % da Vida referencial = 20/60 = 20%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – 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

Foc = R + K x (1-R)
 Foc = 0,20 + 0,8970 x (1 - 0,20)
 Foc = 0,9176

7.2. CÁLCULO DO METRO QUADRADO DEPRECIADO

Será calculado pela seguinte fórmula:

Vuc – Vac x Foc

Vuc = R\$ 6.144,14 m² x 0,9176

Vuc = R\$ 5.637,86 / m²

R\$ 5.637,86 / m²

8. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel avaliado em números redondos é de:

R\$ 860.000,00

(Oitocentos e sessenta mil Reais)

Para o mês de abril de 2022

9. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matrícula do Imóvel conforme ANEXO 1. No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Pode-se verifica na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários – 2022, IPTU 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referentes a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afetar o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

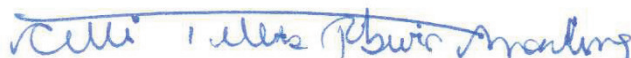
Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.

10. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 30 páginas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 30 de abril de 202.



Eng.ª Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230220651627

1. Responsável Técnico

Individual à 28027230180696381

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS

Título Profissional: **Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho**

RNP: **2601908998**

Registro: **5061497892-SP**

Empresa Contratada: **DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA ME**

Registro: **2155095-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº:

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Processo Judicial: **0002241692021**

Data de Nomeação: **01/07/2021**

Vinculada à Art nº: **28027230180696381**

Valor: R\$ **2.500,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua AMPARO**

Nº: **184**

Complemento: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRÍNCIPE DA PAZ - APARTAMENTO 31 (DUPLEX)**

Bairro: **BAETA NEVES**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09751-350**

Data de Início: **04/04/2022**

Previsão de Término: **27/05/2022**

Coordenadas Geográficas: **-23.6928692;-46.5464845**

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **MARIA LUIZA WERNECK DA COSTA AGUIAR**

CPF/CNPJ: **022.117.058-80**

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Avaliação Edificação Alvenaria	436,34100	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

5. Observações

Esta ART é referente ao Processo Judicial nº.: 0002241-69.2021.8.26.0564, da 8ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, para avaliação do imóvel: Matrícula 113.861 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP - Inscrições Municipais 006.028.046.000 e 006.028.047.000. O Laudo Pericial na qual esta ART é parte integrante segue a Norma ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SBCampo 02 de maio de 2022

Local data

Celli Telles Ribeiro Martins

CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS - CPF: 263.245.468-96

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **88,78**

Registrada em: **28/04/2022**

Valor Pago R\$ **88,78**

Nosso Numero: **28027230220651627**

Versão do sistema

Impresso em: **02/05/2022 08:21:21**

DESCID

Engenharia
Avaliações e Perícias
Projetos

ANEXO 1

MATRÍCULA DO IMÓVEL

DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 04.702.872/0001-52 / Inscrição Estadual SP 799.069.235.110 / Inscrição Municipal SB127.861

☎: +55(11) 99976-3118 ☎: +55 (11) 98266-9953 ✉: celli@descid.com.br ✉: fernando@descid.com.br

visite: www.descid.com.br siga: www.linkedin.com/company/descid-engenharia curta: www.facebook.com/descid-engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2022 às 08:41, sob o número WSBO227013665449. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002241-69.2021.8.26.0564 e código D06A4EB.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 811fcc82-c3f8-49ed-81fe-0bb569d47ec2.

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
113.861

ficha
1

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP**

[Handwritten Signature]
Em 25 de março de 2009

IMÓVEL - Apartamento Duplex nº 31, localizado no terceiro pavimento superior e na cobertura, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRÍNCIPE DA PAZ", com acesso pelo nº184 da Rua Amparo; contém no 3º pavimento: sala com varanda, quatro dormitórios, sendo dois do tipo suite com banho privativo e armário, banho, cozinha, corredor, área de serviço e escada privativa interna. e na cobertura contém W.C. chuveiro, adega, depósito de uso e acessórios; depósito de material de limpeza; circulação, área descoberta, dependências interligadas ao terceiro pavimento através de escada privativa interna; possui a área privativa coberta padrão real de 153,130m², área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta real de 136,520m², incluindo a varanda com acesso pela sala do apartamento, área descoberta localizada na cobertura e as vagas de garagem simples, vinculadas sob os nºs 01, 02 e 03 localizadas no 1º subsolo, com capacidade para a guarda de 01 veículo de passeio, em cada uma, de porte pequeno padrão nacional, utilizada sem o auxílio de manobrista, o que soma a área privativa total real de 289,650m²; área comum de divisão não proporcional real de 52,522m²; área comum de divisão proporcional coberta padrão real de 29,195m², área comum de divisão proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta real de 64,974m², total de 94,169m² e que perfaz uma área comum total real de 146,691m², que totaliza a área real da unidade de 436,341m² equivalente a uma fração de 15,1134% no terreno e nas parte de propriedade e uso comum do condomínio; confrontando de quem da Rua Amparo olha para o empreendimento, pela frente com o espaço aéreo sobre a área livre localizada no recuo frontal do edifício em relação à Rua Amparo, com o espaço aéreo sobre o acesso de pedestres, com o espaço aéreo sobre a área de iluminação e ventilação e com a caixa do elevador; pelo lado direito, confronta com o espaço aéreo do prédio nº 166 da Rua Amparo e com o espaço aéreo sobre a área de iluminação e ventilação, pelo lado esquerdo, confronta com o apartamento de final "2", com a caixa do elevador e com a circulação do respectivo pavimento; e, pelos fundos, confronta com a circulação, com a caixa do elevador, com o espaço aéreo localizado sobre a área de iluminação e ventilação e com o espaço aéreo sobre a área descoberta do apartamento 01 localizado no pavimento térreo. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 476,00m², com frente para a Rua Amparo, constituído por parte dos lotes 32 e 33 da quadra 18 da Vila Baeta Neves.

CADASTROS MUNICIPAIS - 006.028.046.000 e 006.028.047.000.

PROPRIETÁRIOS - ODAIR PALUMBO FOGO, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG. nº 4.950.995-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 560.643.308-72 e sua mulher IRENE APARECIDA BARBOSA FOGO, brasileira, enfermeira, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 11.464.710-0-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 124.653.618-80, casados pelo regime da separação de bens de

Continua no Verso

saec Serviço de Atendimento Econômico Compartilhado
Certificado emitido pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2022 às 08:41, sob o número WSBO22701365449. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/0000224-689-2021-8-26-0564> e código D66A4EB

matrícula

113.861

ficha

1

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

acordo com o artigo 1523 inciso III do Código Civil Brasileiro, residentes e domiciliados à Avenida Industrial, nº 2074, Bairro Campestre, Santo André, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº 113.851, aberta nesta data, onde a Instituição do Condomínio acha-se Registrada sob o nº 3, nesta Serventia.

O Escrevente Autorizado,



HEITOR BECHELLI

AV.1, em 07 de abril de 2010.

Nos termos da escritura pública de 22 de março de 2010, lavrada no 4º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 637, Páginas 141/143, instruída com cópia da notificação do IPTU/2010, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 006.028.138.010.

O Escrevente Autorizado,

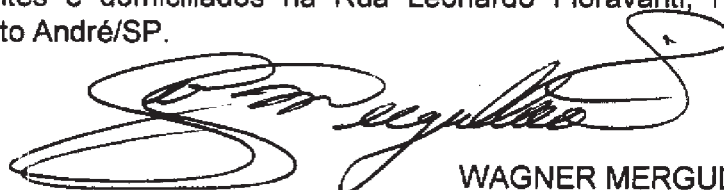


WAGNER MERGULHÃO

R.2, em 07 de abril de 2010.

Pela escritura pública referida na AV.1, os proprietários ODAIR PALUMBO FOGO, RG nº 4.950.995-0-SSP-SP, e sua esposa IRENE APARECIDA BARBOSA FOGO, do lar, anteriormente qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$503.000,00, a ELISANGELA OZELIN DA SILVA VASCONCELOS, do lar, RG nº 20.472.747-9-SSP-SP, CPF nº 180.358.398/37, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com WAGNER SILVA VASCONCELOS, comerciante, RG nº 23.142.309-SSP-SP, CPF nº 095.876.808/04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Leonardo Fioravanti, nº 54, Jardim Las Vegas, em Santo André/SP.

O Escrevente Autorizado,



WAGNER MERGULHÃO

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

SAEC Serviço de Atendimento ao Cidadão
 Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2022 às 08:41, sob o número WSBO227013665449. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000224-689-2021-8-26-0564 e código D66A4EB.

DESCID

Engenharia
Avaliações e Perícias
Projetos

ANEXO 2

IPTU

DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 04.702.872/0001-52 / Inscrição Estadual SP 799.069.235.110 / Inscrição Municipal SB127.861-4

☎: +55(11) 99976-3118 ☎: +55 (11) 98266-9953 ✉: celli@descid.com.br ✉: fernando@descid.com.br

visite: www.descid.com.br siga: www.linkedin.com/company/descid-engenharia curta: www.facebook.com/descid

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOUREO FICHA DE COMPENSAÇÃO	
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:30	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3247919/5220494270	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente 2022	Lançamento 101220059582	Principal R\$ 428,92	
Parcela: 01/12		Atualização Monetária R\$ 10,89	
		Multa: R\$ 21,99	
		Juros: R\$ 13,85	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento -10.100.595.822.200.0137		Vencimento 28/04/2022	Valor Total a Pagar R\$ 475,65

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03247.919529 20494.270174 5 89690000047565



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3247919/5220494270	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento -10.100.595.822.200.0137	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 01/12	Lançamento 101220059582	
Data Emissão 28/04/2022	Referente 2022	Vencimento 28/04/2022	Principal R\$ 428,92	
Multa R\$ 21,99	Juros R\$ 13,85		Atualização R\$ 10,89	Valor a Pagar R\$ 475,65

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOURO FICHA DE COMPENSAÇÃO	
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:31	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3247919/5220494271	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 02/12		Atualização Monetária	
		R\$ 8,32	
		Multa: R\$ 21,86	
		Juros: R\$ 9,18	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento	Vencimento	Valor Total a Pagar	
-10.100.595.822.200.0218	28/04/2022	R\$ 468,28	

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03247.919529 20494.271172 1 89690000046828



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO				
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3247919/5220494271	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.0218	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 02/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	28/04/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 21,86	R\$ 9,18		R\$ 8,32	R\$ 468,28

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOURO FICHA DE COMPENSAÇÃO	
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:32	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3247919/5220494272	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 03/12		Atualização Monetária	
		R\$ 4,07	
		Multa: R\$ 21,65	
		Juros: R\$ 4,55	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento		Vencimento	Valor Total a Pagar
-10.100.595.822.200.0399		28/04/2022	R\$ 459,19

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03247.919529 20494.272170 8 89690000045919



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO				
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3247919/5220494272	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.0399	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 03/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	28/04/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 21,65	R\$ 4,55		R\$ 4,07	R\$ 459,19

 <p style="text-align: center;">MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOUREO FICHA DE COMPENSAÇÃO</p>			
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:33	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3247919/5220494273	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 04/12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 11,44	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento	Vencimento	Valor Total a Pagar	
-10.100.595.822.200.0470	28/04/2022	R\$ 440,36	

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03247.919529 20494.273178 1 89690000044036



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3247919/5220494273	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento -10.100.595.822.200.0470	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 04/12	Lançamento 101220059582	
Data Emissão 28/04/2022	Referente 2022	Vencimento 28/04/2022	Principal R\$ 428,92	
Multa R\$ 11,44	Juros R\$ 0,00		Atualização R\$ 0,00	Valor a Pagar R\$ 440,36

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOUREO FICHA DE COMPENSAÇÃO	
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:34	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3062761/3220816002	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 05/12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 0,00	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento		Vencimento	Valor Total a Pagar
-10.100.595.822.200.0551		12/05/2022	R\$ 428,92

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03062.761329 20816.002172 9 89830000042892



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO				
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3062761/3220816002	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.0551	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 05/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	12/05/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 428,92

				MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOURO FICHA DE COMPENSAÇÃO			
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS							
Data de Emissão: 28/04/2022				Hora: 10:13:35			
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010							
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ							
Bairro: V BAETA NEVES			Município: SAO BERNARDO DO CAMPO				
UF: SP			CEP: 09751-350				
Convênio:		Agência:		Carteira:			
3062761/3220816003		0427-8/04503-9		17			
				Banco:			
				001-9			
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26							
Referente		Lançamento		Principal			
2022		101220059582		R\$ 428,92			
Parcela: 06/12				Atualização Monetária			
				R\$ 0,00			
				Multa: R\$ 0,00			
				Juros: R\$ 0,00			
				Honorários: R\$ 0,00			
Pagável em qualquer banco até o vencimento.							
Código do Processamento			Vencimento		Valor Total a Pagar		
-10.100.595.822.200.0632			12/06/2022		R\$ 428,92		

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03062.761329 20816.003170 9 90140000042892



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO					
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS					
Convênio:		Agência:		Carteira:	
3062761/3220816003		0427-8/04503-9		17	
				Banco:	
				001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26				Código de Processamento	
				-10.100.595.822.200.0632	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			Parcela: 06/12		Lançamento
					101220059582
Data Emissão		Referente		Vencimento	
28/04/2022		2022		12/06/2022	
				Principal	
				R\$ 428,92	
Multa		Juros		Atualização	
R\$ 0,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	
				Valor a Pagar	
				R\$ 428,92	

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOUREO FICHA DE COMPENSAÇÃO	
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:35	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3062761/3220816004	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 07/12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 0,00	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento		Vencimento	Valor Total a Pagar
-10.100.595.822.200.0713		12/07/2022	R\$ 428,92

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03062.761329 20816.004178 9 90440000042892



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO				
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3062761/3220816004	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.0713	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 07/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	12/07/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 428,92

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOUREO FICHA DE COMPENSAÇÃO	
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:36	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3062761/3220816005	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 08/12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 0,00	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento		Vencimento	Valor Total a Pagar
-10.100.595.822.200.0894		12/08/2022	R\$ 428,92

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03062.761329 20816.005175 4 90750000042892



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO				
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3062761/3220816005	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.0894	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 08/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	12/08/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 428,92

 <p style="text-align: center;">MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOUREO FICHA DE COMPENSAÇÃO</p>			
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:36	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3062761/3220816006	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 09/12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 0,00	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento		Vencimento	Valor Total a Pagar
-10.100.595.822.200.0975		12/09/2022	R\$ 428,92

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03062.761329 20816.006173 8 91060000042892



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3062761/3220816006	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.0975	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 09/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	12/09/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 428,92

 <p style="text-align: center;">MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOUREO FICHA DE COMPENSAÇÃO</p>			
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:37	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3062761/3220816007	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 10/12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 0,00	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento		Vencimento	Valor Total a Pagar
-10.100.595.822.200.1028		12/10/2022	R\$ 428,92

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03062.761329 20816.007171 8 91360000042892



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3062761/3220816007	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.1028	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 10/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	12/10/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 428,92

 <p style="text-align: center;">MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOURO FICHA DE COMPENSAÇÃO</p>			
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:38	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3062761/3220816008	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 11/12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 0,00	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento		Vencimento	Valor Total a Pagar
-10.100.595.822.200.1109		12/11/2022	R\$ 428,92

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03062.761329 20816.008179 3 91670000042892



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3062761/3220816008	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.1109	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 11/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	12/11/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 428,92

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DO TESOUREO FICHA DE COMPENSAÇÃO	
SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS			
Data de Emissão: 28/04/2022		Hora: 10:13:39	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010			
Endereço: RUA AMPARO 184 COND.RES.PRINC.PAZ			
Bairro: V BAETA NEVES		Município: SAO BERNARDO DO CAMPO	
UF: SP		CEP: 09751-350	
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:
3062761/3220816009	0427-8/04503-9	17	001-9
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			
Referente	Lançamento	Principal	
2022	101220059582	R\$ 428,92	
Parcela: 12/12		Atualização Monetária	
		R\$ 0,00	
		Multa: R\$ 0,00	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.			
Código do Processamento		Vencimento	Valor Total a Pagar
-10.100.595.822.200.1280		12/12/2022	R\$ 428,92

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE	AUTENTICAÇÃO MECÂNICA
------------------	-----------------------

00190.00009 03062.761329 20816.009177 3 91970000042892



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO				
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS				
Convênio:	Agência:	Carteira:	Banco:	
3062761/3220816009	0427-8/04503-9	17	001-9	
Cód. Débito Automático: 1.006.028.138.010-26			Código de Processamento	
			-10.100.595.822.200.1280	
Inscrição Imobiliária: 006.028.138.010		Parcela: 12/12	Lançamento	
			101220059582	
Data Emissão	Referente	Vencimento	Principal	
28/04/2022	2022	12/12/2022	R\$ 428,92	
Multa	Juros		Atualização	Valor a Pagar
R\$ 0,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 428,92



ANEXO 3

CERTIDÕES

DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 04.702.872/0001-52 / Inscrição Estadual SP 799.069.235.110 / Inscrição Municipal SB127.861-4

☎: +55(11) 99976-3118 ☎: +55 (11) 98266-9953 ✉: celli@descid.com.br ✉: fernando@descid.com.br

visite: www.descid.com.br siga: www.linkedin.com/company/descid-engenharia curta: www.facebook.com/descid

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELLES RIBEIRO MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2022 às 08:41, sob o número WSBO227013665449. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002241-69.2021.8.26.0564 e código D06A4EB.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 3PNLGJ8SML28

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 006.028.138.010

CONTRIBUINTE: MARIA LUIZA WERNECK DA COSTA AGUIAR - ESPOLIO

LOCAL DO IMÓVEL: RUA AMPARO

NÚMERO: 184

CEP: 09751350

QUADRA: 18

LOTE: P/32 E P/33

AP/SL/LJ/CJ: AP.31

ARRUAMENTO: V BAETA NEVES

COMPLEMENTO: COND.RES.PRINC.PAZ

ÁREA DE TERRENO: 476,00 m²

ÁREA PROPORCIONAL: 71,93 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 436,34 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 28/04/2022 ÀS 10:28:27

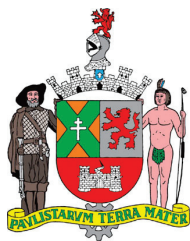
Chave de Segurança: 6SIU9XE2L

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELLI TELES RIBEIRO MARINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2022 às 08:41, sob o número W9DD0227019065443. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002241-69.2021.8.26.0564 e código D06A4EB.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DO TESOURO

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição 006.028.138.010
 Contribuinte: MARIA LUIZA WERNECK DA COSTA AGUIAR - ESPOLIO
 CPF: 022.117.058-80
 Local do Imóvel: RUA AMPARO Nº: 184
 LOTE P/32 E P/33 QUADRA: 18 BLOCO: AP / SL / LJ / CJ: AP.31
 ARRUAMENTO: V BAETA NEVES
 CEP: 9751-350 COMPLEMENTO: COND.RES.PRINC.PAZ

O Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária supramencionada, referente à **Tributos e Rendas Municipais, CONSTA(M) PENDÊNCIA(S)**, até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida 10:19:58 28/04/2022 <hora e data de

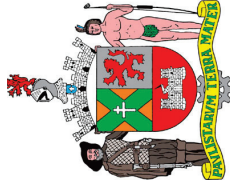
Código de Autenticidade da Certidão: 7M0KJGYOH

Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.

A aceitação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças <http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DO TESOUREIRO

RELAÇÃO DE DÉBITOS

Tipo de Consulta: Por documento - CPF: 02211705880

Legenda - Situações do Lançamento

D: Com Divergência

R: Com Recurso

T: Com Termo de Compromisso (Parcelamento)

J: Com Recurso Judicial

E: Executado

TC: Com Termo de Compromisso (Parcelamento) Cancelado

Y: Intimação

K: Protesto

Z: Sustado

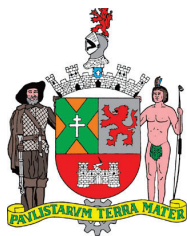
VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 28/04/2022

NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL

Tipo	Situação	Lançamento	Incidência	Termo	Ordem	Valor Original (R\$)	Valor Atual (R\$)
IPTU	KE	101/17-0053943	2017		1512254-24.2019.8.26.0564	2.862,32	6.020,29
IPTU	KE	101/18-0056452	2018		1500968-44.2022.8.26.0564	4.339,80	8.283,39
IPTU		101/19-0057398	2019			4.385,76	7.407,47
IPTU		101/20-0059359	2020			4.476,96	6.671,71
IPTU	HD	101/21-0059469	2021			3.510,54	4.406,97
IPTU		101/22-0059582	2022			5.147,04	5.274,84

TOTAL ATUALIZADO A PAGAR: R\$ 38.064,67

EMITIDO NO DIA: 28/04/2022 ÀS 10:05:22



CERTIDÃO DE VALOR MÍNIMO APURADO DO EXERCÍCIO DE 2022

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 006.028.138.010

ENDEREÇO: RUA AMPARO

NÚMERO: 184

BLOCO:

APARTAMENTO: AP.31

COMPLEMENTO: COND.RES.PRINC.PAZ

LOTE: P/32 E P/33

QUADRA: 18

ARRUAMENTO: V BAETA NEVES

ÁREA DE TERRENO: 476,00 m²

ÁREA PROPORCIONAL: 71,93 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 436,34 m²

VALOR DO TERRENO :

VALOR DA CONSTRUÇÃO :

VALOR TOTAL :

R\$ 117.883,48

R\$ 1.186.220,82

R\$ 1.304.104,30

[HUM MILHÃO, TREZENTOS E QUATRO MIL, CENTO E QUATRO REAIS E TRINTA CENTAVOS]

VALOR MÍNIMO APURADO EM 28/04/2022, ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA.

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

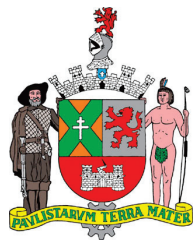
EMITIDO NO DIA: 28/04/2022 ÀS 10:34:14

Chave de Segurança: DHVZJDT0W

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2022

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 006.028.138.010
CONTRIBUINTE: MARIA LUIZA WERNECK DA COSTA AGUIAR - ESPOLIO
LOCAL DO IMÓVEL: RUA AMPARO **NÚMERO:** 184

AP: AP.31
COMPLEMENTO: COND.RES.PRINC.PAZ
LOTE: P/32 E P/33
QUADRA: 18
ARRUAMENTO: V BAETA NEVES

ÁREA DE TERRENO: 476,00 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 71,93 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 436,34 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 78.588,99	R\$ 790.813,88	R\$ 869.402,87

[OITOCENTOS E SESENTA E NOVE MIL, QUATROCENTOS E DOIS REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DÉCORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 28/04/2022 ÀS 10:31:54

Chave de Segurança: 4ZJS2K1MZ

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ANEXO 4

PESQUISA

DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 04.702.872/0001-52 / Inscrição Estadual SP 799.069.235.110 / Inscrição Municipal SB127.861-4

☎: +55(11) 99976-3118 ☎: +55 (11) 98266-9953 ✉: celli@descid.com.br ✉: fernando@descid.com.br

visite: www.descid.com.br siga: www.linkedin.com/company/descid-engenharia curta: www.facebook.com/descid

Informante	Telefone do informante	Complemento	Endereço	Bairro	Valor total	Área privativa	Idade aparente	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Padrão construtivo	Valor Unitário
ATTILDE MOVEIS	(11) 6386-9690		Rua Tenente M. Soares	Centro	630.000,00	133	12	3		3		6.340,60
JACQUES CASSIMANN MOVEIS SIS LTDA	(11) 4388-9800	contato@attildemoveis.com.br	Rua Carlos Del Prette, 270	Centro	1.190.000,00	172	10	3		3		6.188,60
Grandini Imoveis Ltda	(11) 3433-7700	contato@grandinimoveis.com.br	Rua Carlos Del Prette, 270	Centro	1.400.000,00	173	8	3		4		8.881,50
Grandini Imoveis Ltda	(11) 3433-7700	contato@grandinimoveis.com.br	Rua Carlos Del Prette, 272	Centro	1.850.000,00	173	8	3		3		10.004,62
Grandini Imoveis Ltda	(11) 3433-7700	contato@grandinimoveis.com.br	Rua Carlos Del Prette, 272	Centro	1.550.000,00	173	8	3		4		8.859,54
CORAZZA MOVEIS	(11) 4122-0700	corazzaimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	530.000,00	82	15	3		2		6.463,41
TENDO MOVEIS	(11) 3458-9340	tesis@tendoimoveis.com.br	Rua Bóia Velha, 217	Centro	1.190.000,00	172	10	3		3		6.018,60
TENDO MOVEIS	(11) 3458-9340	tesis@tendoimoveis.com.br	Rua Bóia Velha, 212	Centro	1.500.000,00	300	15	3		2		5.000,00
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Rua América Brasilense, 517	Centro	999.000,00	113	3	2		2		8.640,71
Gentil Imoveis	(11) 99673-3886	gentilimoveis@ic@gmail.com	Rua Silva Jardim, 222	Centro	1.018.000,00	140	8	3		3		7.271,43
Grandini Imoveis Ltda	(11) 3433-7700	contato@grandinimoveis.com.br	Rua Silva Jardim, 222	Centro	996.000,00	138	8	3		3		7.417,39
So Flats Jardins	(11) 3059-0846	soflats@contact2sate.com	Rua General Osório, 183	Centro	1.250.000,00	171	21	3		2		6.884,06
So Flats Jardins	(11) 3059-0846	soflats@contact2sate.com	Rua General Osório, 180	Centro	1.250.000,00	171	21	3		2		7.099,94
Alencar & Alencar Negócios Imobiliários	(11) 99419-0224	alencar@alencarimoveis.com.br	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	1.250.000,00	156	7	3		3		8.012,82
Suelide Prana	(11) 97043-4269	donomoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	2.030.000,00	237	7	3		3		7.932,25
Suelide Prana	(11) 97043-4269	donomoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	1.090.000,00	155	7	3		3		8.005,25
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	889.000,00	123	4	3		1		7.227,64
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	945.000,00	123	9	3		2		7.682,92
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	935.000,00	133	8	4		2		7.406,01
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	988.000,00	123	7	3		2		7.609,75
Coretton Alessandra	(11) 98204-7648	corettona_alesandra@hotmail.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	923.000,00	123	9	3		2		7.504,06
Suelide Prana	(11) 98730-8321	donomoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	1.200.000,00	156	8	3		3		7.892,31
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	920.000,00	123	9	3		1		7.479,67
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	917.000,00	123	7	3		1		7.455,28
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	969.000,00	123	7	3		2		7.604,88
Ricardo Prodossino	(11) 98730-8321	prohimoveis@contact2sate.com	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 714	Centro	989.000,00	123	9	3		2		7.788,05
Guarã Negócios Imobiliários	(11) 4348-1900	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS290000-Id-253231	Rua Tiradentes, 1837	Santa Terezinha	290.000,00	52	24	0		1		3.576,92
LEGOIMOB	(11) 9624-4072	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS245000-Id-25114	Rua Tiradentes, 1837	Santa Terezinha	199.990,00	53	30	2		0		3.771,69
Coretton Associados	(11) 9690-3472	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS245000-Id-25114	Rua Tiradentes, 1837	Santa Terezinha	245.000,00	52	25	2		0		4.711,54
JORGES AMARO MOVEIS	(11) 9852-2418	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS245000-Id-25114	Rua Tiradentes, 1837	Santa Terezinha	220.000,00	59	28	2		0		3.728,81
LEGOIMOB	(11) 9624-4072	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS245000-Id-25114	Rua Tiradentes, 1837	Santa Terezinha	240.000,00	60	25	2		0		4.083,33
LEGOIMOB	(11) 9624-4072	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS245000-Id-25114	Rua Tiradentes, 1837	Santa Terezinha	245.000,00	55	23	2		0		4.363,63
ENCASA	(11) 3197-6638	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-54m2-venda-RS45000-Id-25444	Rua Tiradentes, 1837	Santa Terezinha	245.000,00	54	20	2		0		4.537,04
GISELI MOVEIS LTDA ME	(11) 4750-7669	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-santa-terezinha-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-52m2-venda-RS212000-Id-25568	Rua Tiradentes, 1837	Santa Terezinha	245.000,00	53	22	2		0		4.300,00
Nobre ABC Imoveis	(11) 2759-3834	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS220000-Id-25533	Rua Frederico Amaro, 40	Nova Petrópolis	320.000,00	74	10	3		0		4.324,32
Shiga Ramos	(11) 98410-3588	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS220000-Id-25533	Rua Frederico Amaro, 40	Nova Petrópolis	312.000,00	74	10	3		0		4.294,32
Miguelo	(11) 4357-8680	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS220000-Id-25533	Rua Princesa Maria Amélia, 489	Nova Petrópolis	970.000,00	128	0	67		2		6.726,86
BRUNO GONCALVES	(11) 94255-0687	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS220000-Id-25533	Rua Princesa Maria Amélia, 489	Nova Petrópolis	1.150.000,00	128	0	67		2		7.272,73
Cristiane	(11) 94255-0687	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS220000-Id-25533	Rua Princesa Maria Amélia, 489	Nova Petrópolis	290.000,00	64	20	2		0		4.531,25
Lucas D Almeida Blon	(11) 98889-4623	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS220000-Id-25533	Av. Amândia Francisco Prestes Maia, 880	Nova Petrópolis	320.000,00	66	20	2		0		4.816,52
ANDRE IMA	(11) 99181-5403	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS45000-Id-25596	Rua Vicente Gallafassi	Nova Petrópolis	450.000,00	113	14	4		3		5.442,48
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Esther Macagnan Mancuso	Nova Petrópolis	615.000,00	172	17	3		2		6.250,00
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Wallace Simonsen, 505	Nova Petrópolis	1.330.000,00	185	12	3		3		8.580,64
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,00	67	2	2		2		7.656,72
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	320.000,00	67	2	2		2		4.324,32
CHRISTOVAM INAGAKI RIZZO	(11) 97151-6798	https://www.wvareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-nove-petropolis-bairros-sac-bernard-do-campo-com-garagem-72m2-venda-RS130000-Id-255	Rua Princesa Maria Amélia, 500	Nova Petrópolis	513.000,							



ANEXOS

MEMORIAL DE CÁLCULO

DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 04.702.872/0001-52 / Inscrição Estadual SP 799.069.235.110 / Inscrição Municipal SB127.861-4

☎: +55(11) 99976-3118 ☎: +55 (11) 98266-9953 ✉: celli@descid.com.br ✉: fernando@descid.com.br

visite: www.descid.com.br siga: www.linkedin.com/company/descid-engenharia curta: www.facebook.com/descid

Modelo:

Apartamento Duplex - Rua Amparo, 184

Data de Referência:

quinta-feira, 28 de abril de 2022

Informações Complementares: Apartamento - - São Bernardo do Campo

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa = 153,13
- Idade aparente = 13
- Dormitórios = 4
- Vagas de garagem = 3
- Padrão construtivo = 1

- Informante =
- Telefone do informante =
- Complemento =
- Endereço = Rua Amparo, 184
- Bairro = Baeta Neves

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (1,58%) = 6.766,81
 - Médio = 6.875,75
 - Máximo (1,58%) = 6.984,69

- Valor Total
 - Mínimo = 1.036.200,93
 - Médio = 1.052.883,27
 - Máximo = 1.069.565,61

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 982.868,00
 - Máximo = 1.122.898,55
 - Mínimo (6,65%) = 6.418,52
 - Máximo (6,65%) = 7.332,98
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 5.844,39
 - RL Máximo = 7.907,11

Variáveis	Conteúdo	Valor estimado	Unitário	Total
x1	Area privativa	Médio	6.466,25	990.176,86
x2	Idade aparente	Mínimo	6.144,14	940.852,16
x3	Dormitórios	Máximo	6.788,37	1.039.503,10
x4	Vagas de garagem			
x5	Padrão construtivo			
		Campo de arbitrio	Unitário	Total
		Mínimo	5.496,32	841.651,48
		Máximo	7.436,19	1.138.703,77
	Informante			
	Telefone do informante			
	Complemento			
	Endereço			
	Bairro			
		Intervalo de Confiança	Unitário	Total
		Mínimo	6.144,14	940.852,16
		Máximo	6.788,37	1.039.503,10
		Intervalo de Predição	Unitário	Total
		Mínimo	5.931,47	908.286,00
		Máximo	7.001,04	1.072.069,26
		Resultado final	Unitário	Total
		Valor adotado	6.466,25	990.176,86
		Variável base	153,13	

Legenda do Gráfico:

- Valor adotado (Ponto azul)
- Campo de arbitrio (Linha laranja)
- Limite mínimo CA (Linha verde)
- Intervalo de predição (Linha verde)
- Intervalo de confiança (Linha roxa)
- Valor Médio (Linha azul)
- Limite máximo CA (Linha amarela)

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Apartamento Duplex - Rua Amparo, 184

2) Data de referência:

- quinta-feira, 28 de abril de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	80
Dados utilizados no modelo:	58

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9678874 / 0,9678874
Coefficiente de determinação:	0,9368060
Fisher - Snedecor:	154,17
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	91061326,068	5	18212265,214	154,173
Não Explicada	6142714,895	52	118129,133	
Total	97204040,963	57		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +11050,47551 -13,14015573 * Area privativa -40,65440392 * Idade aparente +1193,682249 / Dormitórios -949,8534553 / Vagas de garagem -1615,871066 * Padrão construtivo

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-9,91	0,01
Idade aparente	x	-6,16	0,01
Dormitórios	1/x	3,05	0,36
Vagas de garagem	1/x	-3,41	0,13
Padrão construtivo	x	-13,20	0,01
Valor unitário	y	33,20	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Idade aparente	-0,01	0,30
Dormitórios	-0,49	0,24
Vagas de garagem	-0,75	0,58
Padrão construtivo	-0,66	0,84
Valor unitário	0,07	0,81

Correlações parciais para Idade aparente	Isoladas	Influência
Dormitórios	0,14	0,28
Vagas de garagem	0,28	0,22
Padrão construtivo	0,52	0,35
Valor unitário	-0,80	0,65

Correlações parciais para Dormitórios	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0,55	0,41
Padrão construtivo	0,42	0,32
Valor unitário	-0,10	0,39

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,75	0,23
Valor unitário	-0,43	0,43

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,74	0,88

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

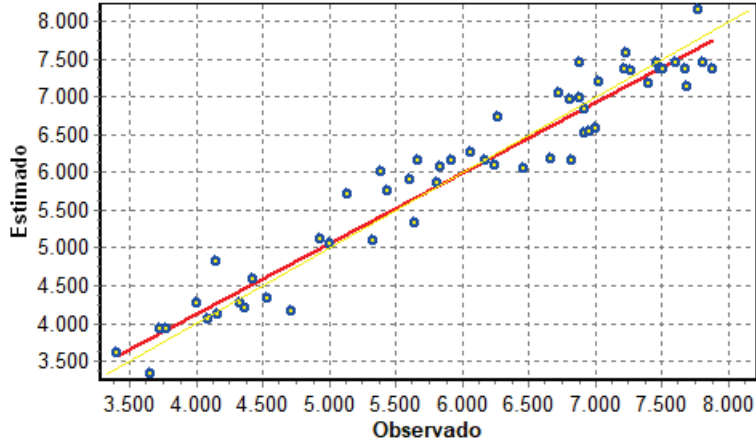
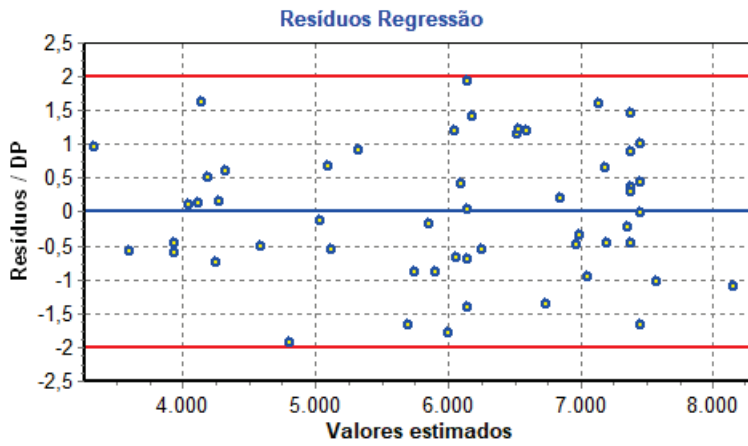


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

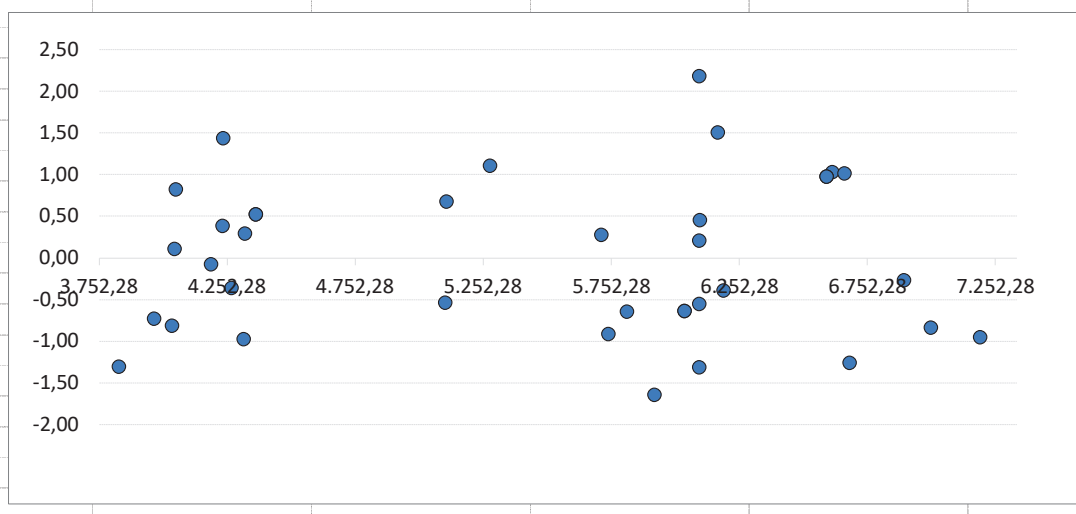


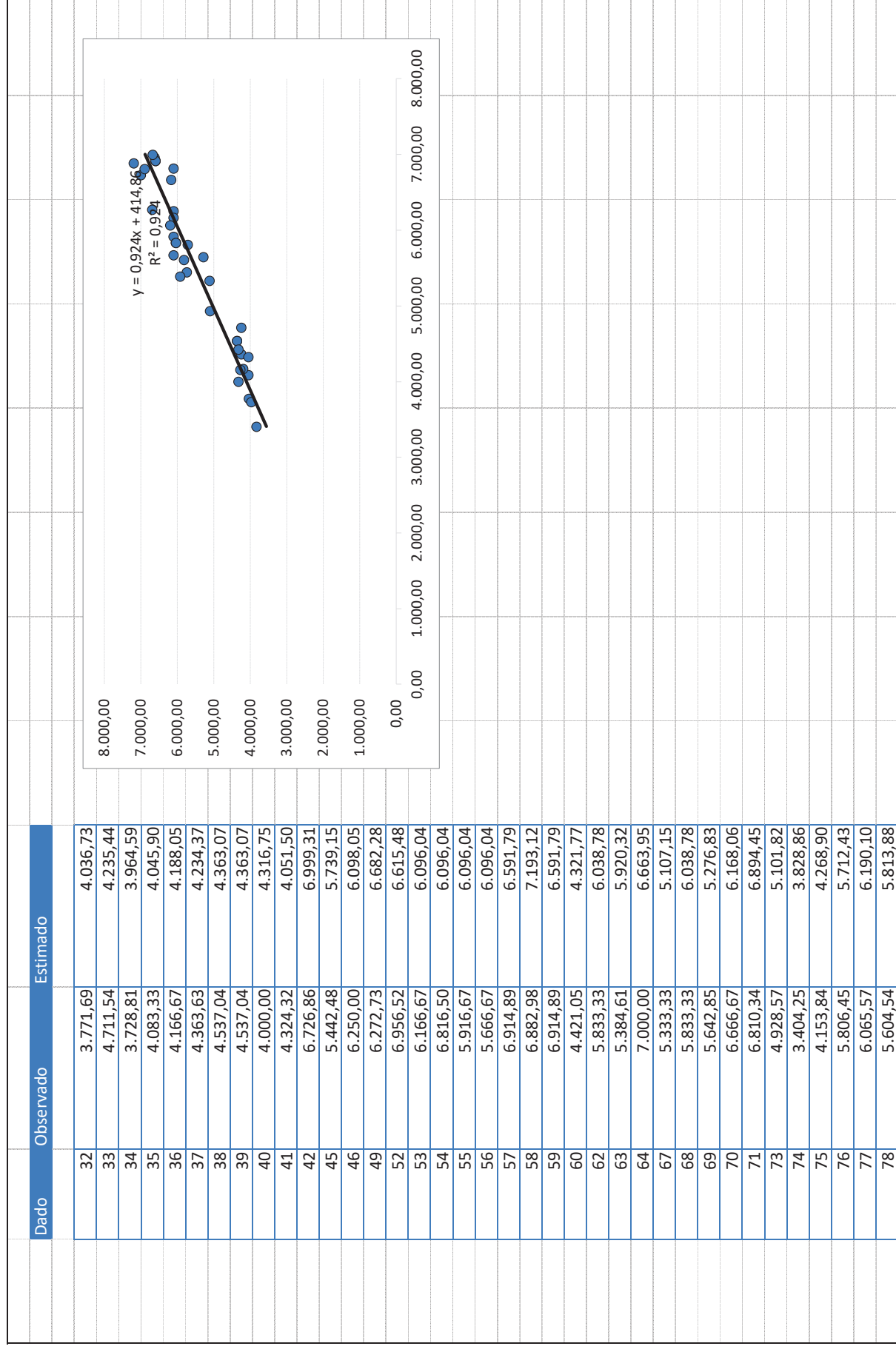
Modelo do SisDEA						
Autor:	Celli Telles Ribeiro Martins					
Modelo:						
Data de criação:	28/04/2022					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Apartamentos					
Descrição do modelo:	Apartamento - - São Bernardo do Campo					
Dados do modelo:	80					
Dados utilizados:	37					
Variáveis do modelo:	6					
Variáveis utilizadas:	6					
	Regressão			Estimativa		
Coef. de correlação	0,961262347			0,961262347		
Coef. de determinação	0,924025299			0,924025299		
Desvio padrão	328,6350052			328,6350052		
Normalidade:	[72, 97, 97]					

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area privativa	66,22	46,00	130,00	-23,69	-4,95	0,01 x	
Idade aparente	17,38	0,00	40,00	-35,00	-4,99	0,01 x	
Dormitórios	0,47	0,25	1,00	1.126,53	2,74	1,01 1/x	
Vagas de garagem	1,30	1,00	3,00	601,33	4,10	0,03 x	
Padrão construtivo	2,30	2,00	3,00	-1.642,85	-10,85	0,01 x	
Valor unitário	5.460,56	3.404,25	7.000,00	10.106,44	19,01	0,01 y	
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	40719665,3	5	8143933,1	75,40611272			
Não explicada	3348029,97	31	108000,97				
Total	44067695,3	36					

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Valor total	Númérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Area privativa	Númérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	sim
Idade aparente	Númérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	sim
Dormitórios	Númérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	sim
Suítes	Númérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	não
Vagas de garagem	Númérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Padrão construtivo	Númérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Alto, 2 - Normal, 3 - Baixo	sim
Valor unitário	Númérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	sim

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
32	3.771,69	4.036,73	-265,04	-7,03%	-0,81
33	4.711,54	4.235,44	476,10	10,11%	1,45
34	3.728,81	3.964,59	-235,78	-6,32%	-0,72
35	4.083,33	4.045,90	37,43	0,92%	0,11
36	4.166,67	4.188,05	-21,38	-0,51%	-0,07
37	4.363,63	4.234,37	129,26	2,96%	0,39
38	4.537,04	4.363,07	173,97	3,83%	0,53
39	4.537,04	4.363,07	173,97	3,83%	0,53
40	4.000,00	4.316,75	-316,75	-7,92%	-0,96
41	4.324,32	4.051,50	272,82	6,31%	0,83
42	6.726,86	6.999,31	-272,45	-4,05%	-0,83
45	5.442,48	5.739,15	-296,67	-5,45%	-0,90
46	6.250,00	6.098,05	151,95	2,43%	0,46
49	6.272,73	6.682,28	-409,55	-6,53%	-1,25
52	6.956,52	6.615,48	341,04	4,90%	1,04
53	6.166,67	6.096,04	70,63	1,15%	0,21
54	6.816,50	6.096,04	720,46	10,57%	2,19
55	5.916,67	6.096,04	-179,37	-3,03%	-0,55
56	5.666,67	6.096,04	-429,37	-7,58%	-1,31
57	6.914,89	6.591,79	323,10	4,67%	0,98
58	6.882,98	7.193,12	-310,14	-4,51%	-0,94
59	6.914,89	6.591,79	323,10	4,67%	0,98
60	4.421,05	4.321,77	99,28	2,25%	0,30
62	5.833,33	6.038,78	-205,45	-3,52%	-0,63
63	5.384,61	5.920,32	-535,71	-9,95%	-1,63
64	7.000,00	6.663,95	336,05	4,80%	1,02
67	5.333,33	5.107,15	226,18	4,24%	0,69
68	5.833,33	6.038,78	-205,45	-3,52%	-0,63
69	5.642,85	5.276,83	366,02	6,49%	1,11
70	6.666,67	6.168,06	498,61	7,48%	1,52
71	6.810,34	6.894,45	-84,11	-1,23%	-0,26
73	4.928,57	5.101,82	-173,25	-3,52%	-0,53
74	3.404,25	3.828,86	-424,61	-12,47%	-1,29
75	4.153,84	4.268,90	-115,06	-2,77%	-0,35
76	5.806,45	5.712,43	94,02	1,62%	0,29
77	6.065,57	6.190,10	-124,53	-2,05%	-0,38
78	5.604,54	5.813,88	-209,34	-3,74%	-0,64





Informante	Telefone do informante	Complemento	Endereço	Bairro	Valor total	Área privativa	Idade aparente	Dormitórios	Suítes	Vagas de garagem	Padrão construtivo	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
			Rua Amparo, 184	Baeta Neves	0	153,13	13	4	2	3	1	0	6.466,25	6.144,14	6.788,37

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	18
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III