

Arquiteta

CAU A 210575-6

Exmo. (a) Senhor (a) Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central
da Comarca da Capital SP.

AUTOS N° 1084419-92.2021.8.26.0100

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLA, Arquiteta registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU-SP sob n° A 210575-6-0, Perita Judicial nomeada nos **Autos de Ação de Extinção de Condomínio** requerida por **Espólio de Gilberto Fiorante** em face de **Wagner Fiorante**, em cumprimento à determinação do R. Juízo em despacho saneador de **folhas 139/140** dos autos e, dando por encerrado seus estudos, diligências e vistorias; vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO
PERICIAL

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 06 de março de 2023.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU-SP A 210575-6

Arquiteta

CAU A 210575-6



Tipo do Imóvel:
Comercial - Loja

Localização:
Rua dos Timbiras, nº 164
Santa Ifigênia – São Paulo SP
Escritura de Compra e Venda
01/12/1968, Livro 1.902, Fls. 311/314
7º Tabelião de Notas da Capital SP

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:
Autos nº 1084419-92.2021.8.26.0100
4ª Vara Cível
Foro Central Cível – Capital SP

Grau de Fundamentação:
Grau I da NBR 14653-2

Número do Laudo:



VLG02202301208011001

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**VALOR DE VENDA:**

O **valor de mercado sugerido para venda** do imóvel de perfil comercial (loja) situado na **Rua dos Timbiras, nº 164, bairro Santa Ifigênia, município de São Paulo, Estado de São Paulo**, correspondente à **Escritura de Compra, Venda e Cessão** lavrada aos **01/12/1968** no **Livro 1.902, Folhas 311/314** do **7º Tabelião de Notas da Capital SP**, com **área de terreno de 19,91 m²** (dezenove metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados) e **77,90 m²** (setenta e sete metros quadrados e noventa decímetros quadrados) de **área construída**, é de:

Valor de Venda do Imóvel (V_v):
R\$ 1.090.600,00

(um milhão, noventa mil e seiscentos reais)

Obs.: Valores referentes ao mês de março de 2023.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de venda para imóveis comerciais, realizou-se pesquisa na região do bairro Santa Ifigênia, com a coleta de 06 (seis) ofertas imobiliárias de imóveis comerciais com características semelhantes de localização, entorno e área. Foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado giravam em torno de R\$ 11.844,43 a R\$ 16.024,82. Para sugerir o valor de metro quadrado, aplicaram-se sobre os valores brutos de metro quadrado dos elementos comparativos o fator de oferta, aplicado à elasticidade das negociações e o fator localização (dados pela relação dos índices fiscais atribuídos ao imóvel avaliado e seus comparativos), onde concluiu-se pelo valor médio de R\$ 14.000,00 como o mais adequado para o metro quadrado de área total do imóvel a ser avaliado.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel de perfil comercial (loja) situado na **Rua dos Timbiras, nº 164, bairro Santa Ifigênia, município de São Paulo, Estado de São Paulo**, correspondente à **Escritura de Compra, Venda e Cessão** lavrada aos **01/12/1968** no **Livro 1.902, Folhas 311/314 do 7º Tabelião de Notas da Capital SP**, com **área de terreno de 19,91 m²** (dezenove metros quadrados e noventa e um décímetros quadrados) e **77,90 m²** (setenta e sete metros quadrados e noventa décímetros quadrados) de **área construída**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a. A localização do imóvel no município.
- b. O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c. Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d. As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Na vistoria agendada nos autos e com prévia ciência às partes, ocorrida na data de **24/02/2023** às **11h**, fomos acompanhados por um de seus proprietários (Sr. Wagner Fiorante), que nos franqueou o acesso ao imóvel avaliado. Nesta vistoria, cujo registro fotográfico conta no item 03 deste laudo, constatamos que o objeto da prova pericial possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Rua dos Timbiras, nº 164, bairro Santa Ifigênia, município de São Paulo SP, na quadra formada pela Rua dos Timbiras, a qual o imóvel avaliado faz frente, complementada pelas Ruas Santa Ifigênia, Aurora e dos Andradas De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°32'21"S e -46°38'16"O.

2.2. Uso do imóvel:

O imóvel objeto da prova pericial consiste em imóvel comercial (loja), que no momento de nossa vistoria encontrava-se desocupado e sob a guarda de seus proprietários.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel avaliado é objeto da **Escritura de Compra, Venda e Cessão** lavrada aos **01/12/1968** no **Livro 1.902, Folhas 311/314** do **7º Tabelião de Notas da Capital SP** (vide **ANEXO 01**). Consta ainda que o referido imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de São Paulo** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob nº **008.089.0175-3**, conforme certidão constante no **ANEXO 02**. Ao imóvel avaliado é atribuído o **valor venal de R\$ 231.379,00** (referente a **01/03/2023**) conforme link: https://itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/frm_tv_m_consulta_valor.aspx

2.4. Terreno:**2.4.1. Dimensões:**

Conforme consta na da **Escritura de Compra, Venda e Cessão** lavrada aos **01/12/1968** no **Livro 1.902, Folhas 311/314** do **7º Tabelião de Notas da Capital SP**, o imóvel possui **área de terreno de 19,91 m²** (dezenove metros quadrados e noventa e um décimos quadrados), com 3,10 metros de frente para a Rua dos Timbiras, 6,45 metros do lado direito, 6,40 metros do lado esquerdo e 3,10 metros de fundos.

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento viário da Rua dos Timbiras.

2.4.3. Infraestrutura e Características da Região:

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com **característica de uso predominantemente comercial**.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Centralidade – ZC**, que são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais,

com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos. Possui as seguintes restrições de uso e ocupação do solo:

- **Taxa de Ocupação Máxima: 0,70 (ou 70% da área do terreno);**
- **Coefficiente de Aproveitamento: 2,0 (ou duas vezes a área do terreno).**

2.5. Construções:

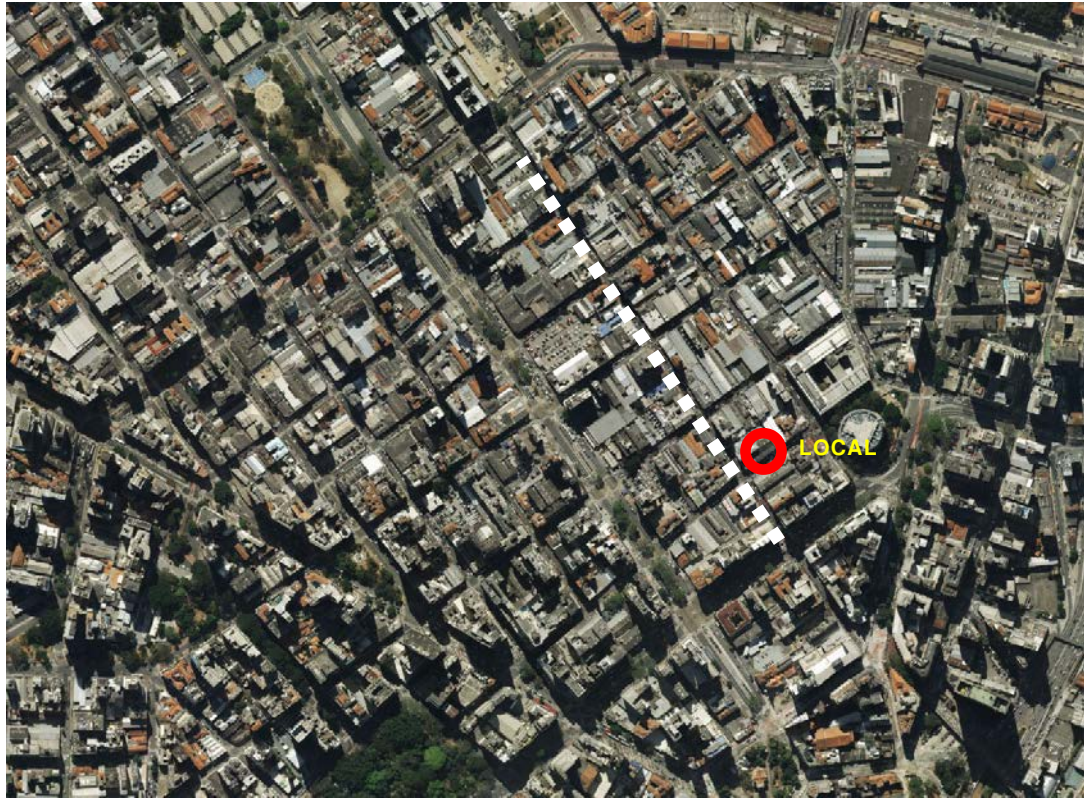
Na área objeto desta avaliação consta a construção de perfil comercial com **77,90 m²** (setenta e sete metros quadrados e noventa decímetros quadrados) de **área construída**. A construção ocupa a totalidade do terreno, dividindo-se em **04 (quatro) pavimentos (térreo + 03)**. O pavimento térreo abriga área para loja, sendo que o mezanino e outros dois pavimentos ocupam área similar à loja e se destina a depósito e escritórios.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

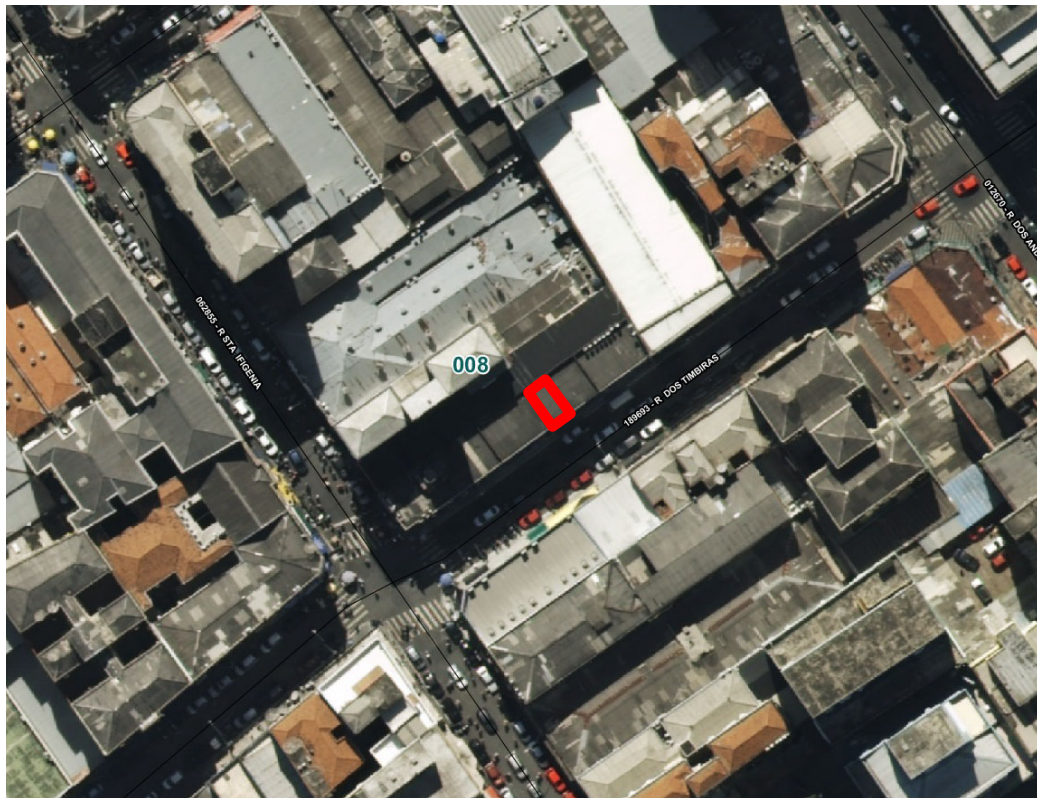
Conforme vistoria, o imóvel avaliado está situado em área com uso predominantemente comercial, sendo o perfil do imóvel avaliado adequado à tendência de uso a curto e médio prazo.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico em vistoria datada de **24/02/2023**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado e o entorno em que se situa.



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação à Rua Santa Ifigênia, principal corredor comercial da região.



Fotografia 02 – Aspecto da área do imóvel avaliado (em vermelho) e sua situação na quadra entre as Ruas Timbiras e Santa Ifigênia.



Fotografia 03 – Vista da frente do imóvel avaliado (limites tracejados em amarelo) junto ao alinhamento da Rua dos Timbiras.



Fotografia 04 – Vista da frente do imóvel avaliado (limites tracejados em amarelo) junto ao alinhamento da Rua dos Timbiras.

Arquiteta

CAU A 210575-6



Fotografia 05 – Vista da frente do imóvel avaliado (limites tracejados em amarelo) junto ao alinhamento da Rua dos Timbiras.



Fotografia 06 – Vista interna do pavimento térreo do imóvel avaliado (loja).



Fotografia 07 – Vista interna do pavimento térreo do imóvel avaliado (loja).



Fotografia 08 – Vista interna do mezanino do imóvel avaliado (escritório).



Fotografia 09 – Vista interna do 1º pavimento do imóvel avaliado.



Fotografia 10 – Vista interna do 1º pavimento do imóvel avaliado.



Fotografia 11 – Vista interna do 2º pavimento do imóvel avaliado.



Fotografia 12 – Vista interna do 1º pavimento do imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**4.1. Valor do Terreno Nu (VTN):**

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de venda para imóveis comerciais, realizou-se pesquisa na região na região do bairro Santa Ifigênia, com a coleta de ofertas imobiliárias de imóveis comerciais com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.
- b. Consideramos os índices fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (PGV), onde tais índices expressam os terrenos com melhor ou pior localização e valorização em relação ao imóvel avaliado. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"LOCALIZAÇÃO"**, com o **índice fiscal de 6.797,00 atribuído ao imóvel.**

Fatores do imóvel Avaliado:**Fatores:****Oferta: 0,90****Localização: 6.797,00**

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de imóveis comerciais que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU A 210575-6

Elementos Comparativos Imóveis Comerciais - Venda

ELEMENTO COMPARATIVO 01**Endereço / Localização:**

Rua Vitória, 357 – Santa Ifigênia

Área M²258,00 m²**Valor de Oferta:**

R\$ 5.200.000,00

Setor Fiscal / Quadra:

008 / 081

Índice Fiscal:

8.573,00

Fonte de Informação:

FL Brokers

Tel. (11) 5502-1010

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-258m2-venda-RS5200000-id-2557907146/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,79

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU A 210575-6

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Rua Aurora, 271 – Santa Ifigênia

Área M²

400,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 8.000.000,00

Setor Fiscal / Quadra:

008 / 088

Índice Fiscal:

8.412,00

Fonte de Informação:

FL Brokers

Tel. (11) 5502-1010

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-400m2-venda-RS8000000-id-2557908384/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,80

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU A 210575-6

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Rua Santa Ifigênia, 741 – Santa Ifigênia

Área M²

150,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.000.000,00

Setor Fiscal / Quadra:

008 / 058

Índice Fiscal:

8.677,00

Fonte de Informação:

Rebeca Administração de Imóveis

Tel. (11) 3358-1500

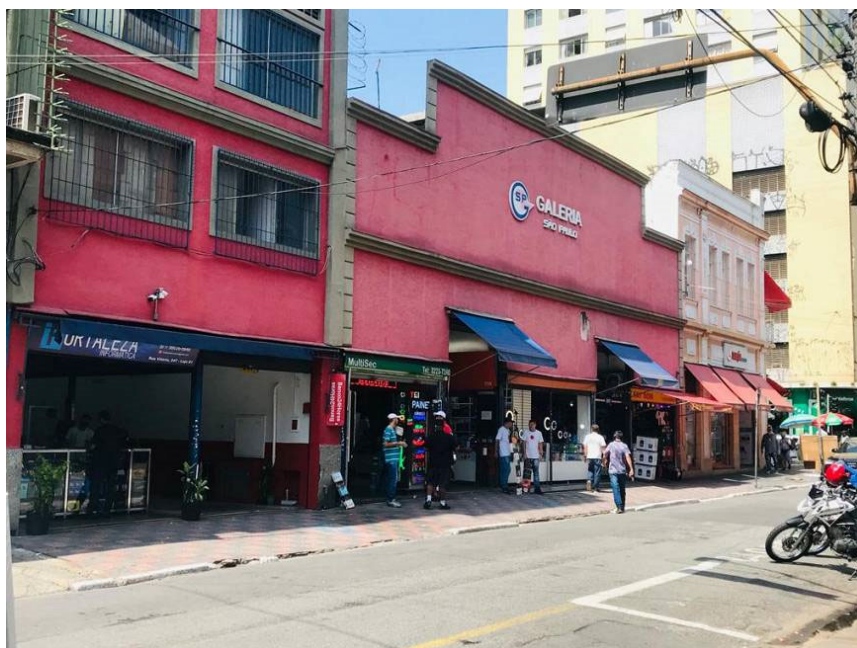
Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-150m2-venda-RS3000000-id-2575341039/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,78

ELEMENTO COMPARATIVO 04**Endereço / Localização:**

Rua Vitória, 251 – Santa Ifigênia

Área M²600,00 m²**Valor de Oferta:**

R\$ 9.000.000,00

Setor Fiscal / Quadra:

008 / 082

Índice Fiscal:

6.899,00

Fonte de Informação:

ACA SP Empreendimentos e Participações

Tel. (11) 3222-4477

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-venda-RS9000000-id-2552791898/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,98

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU A 210575-6

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Rua Vitória, 333 – Santa Ifigênia

Área M²

800,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 16.000.000,00

Setor Fiscal / Quadra:

008 / 081

Índice Fiscal:

8.573,00

Fonte de Informação:

FL Brokers

Tel. (11) 5502-1010

Link da Oferta:

<https://www.flbrokers.com.br/imovel/loja-de-800-m-na-vitoria-santa-ifigenia-sao-paulo-sp-a-venda-por-16000000/LO1098-FLE>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 0,79

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU A 210575-6

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Rua General Couto de Magalhães, 50 (Loja 31) – Santa Ifigênia

Área M²

160,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.000.000,00

Setor Fiscal / Quadra:

008 / 084

Índice Fiscal:

5.660,00

Fonte de Informação:

Sinai Imobiliária

Tel. (11) 3358-9000

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santa-ifigenia-centro-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS2000000-id-2567800491/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Localização: 1,19

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU A 210575-6

Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: TIMBIRAS

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA DOS TIMBIRAS

Nº: 164

Complemento:

Bairro: SANTA IFIGÊNIA

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	5.200.000,00	258,00	20.155,04	0,90	0,79	14.330,23
2	8.000.000,00	400,00	20.000,00	0,90	0,80	14.400,00
3	3.000.000,00	150,00	20.000,00	0,90	0,78	14.040,00
4	9.000.000,00	600,00	15.000,00	0,90	0,98	13.230,00
5	16.000.000,00	800,00	20.000,00	0,90	0,79	14.220,00
6	2.000.000,00	160,00	12.500,00	0,90	1,19	13.387,50

F1: Oferta

F2: Localização

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	13.230,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	14.400,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	83.607,73
Amplitude total (R\$/m2):	1.170,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	292,50
Média aritmética (R\$/m2):	13.934,62
Mediana (R\$/m2):	14.130,00
Desvio médio (R\$/m2):	417,248062
Desvio padrão (R\$/m2):	502,287601
Variância (R\$/m2) ^ 2:	252.292,833626

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4028

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9265

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 3,60

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 13.631,96$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 13.934,62$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 14.237,29$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 2,17$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 2,17$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 11.844,43$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 13.934,62$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 16.024,82$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 77,90$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 14.000,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.090.600,00$$

um milhão, noventa mil, seiscentos reais

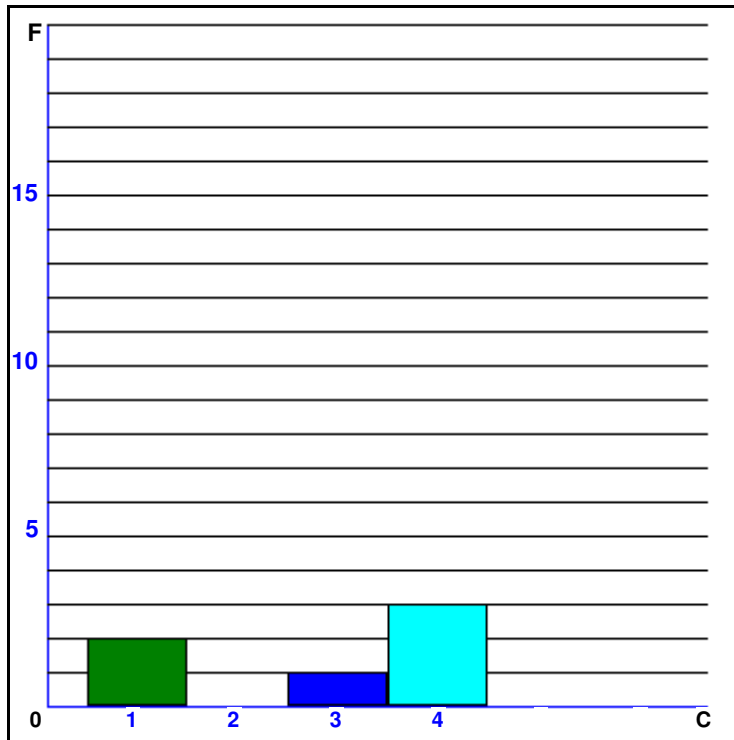
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL: R\$ 1.090.600,00 (um milhão, noventa mil, seiscentos reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

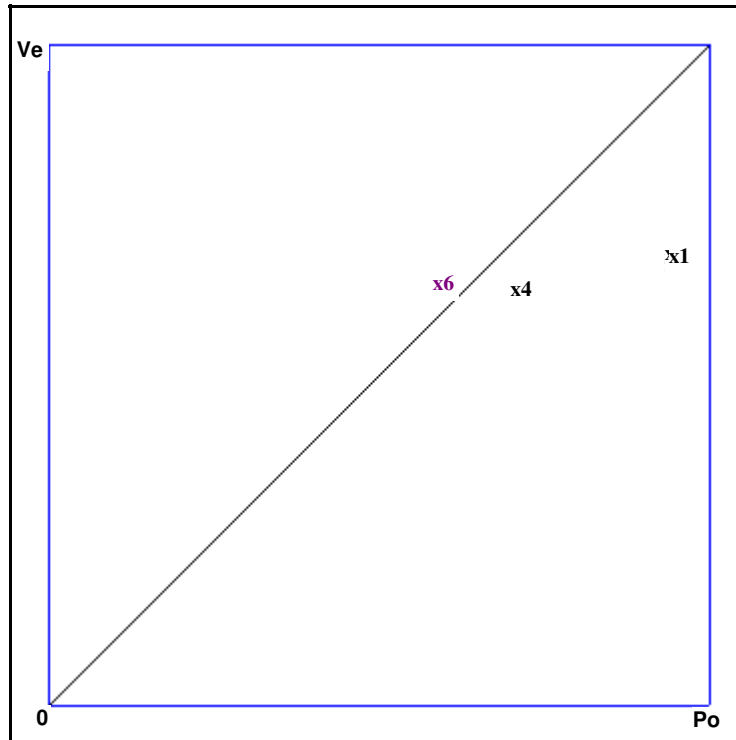


INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	13.230,00	13.522,50	2
2	13.522,50	13.815,00	0
3	13.815,00	14.107,50	1
4	14.107,50	14.400,00	3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

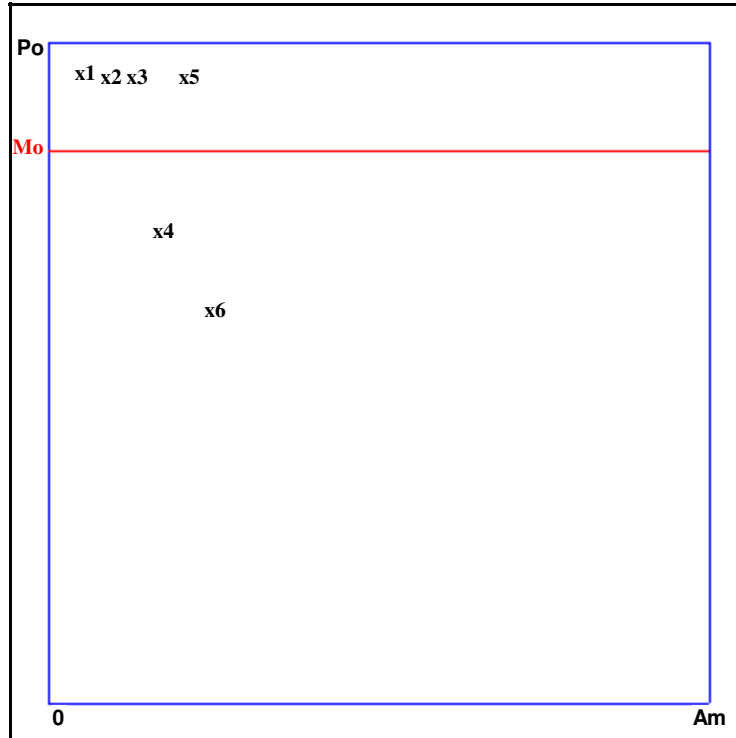
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	20.155,04	14.330,23	0,71
2 -	20.000,00	14.400,00	0,72
3 -	20.000,00	14.040,00	0,70
4 -	15.000,00	13.230,00	0,88
5 -	20.000,00	14.220,00	0,71
6 -	12.500,00	13.387,50	1,07

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 17.942,51

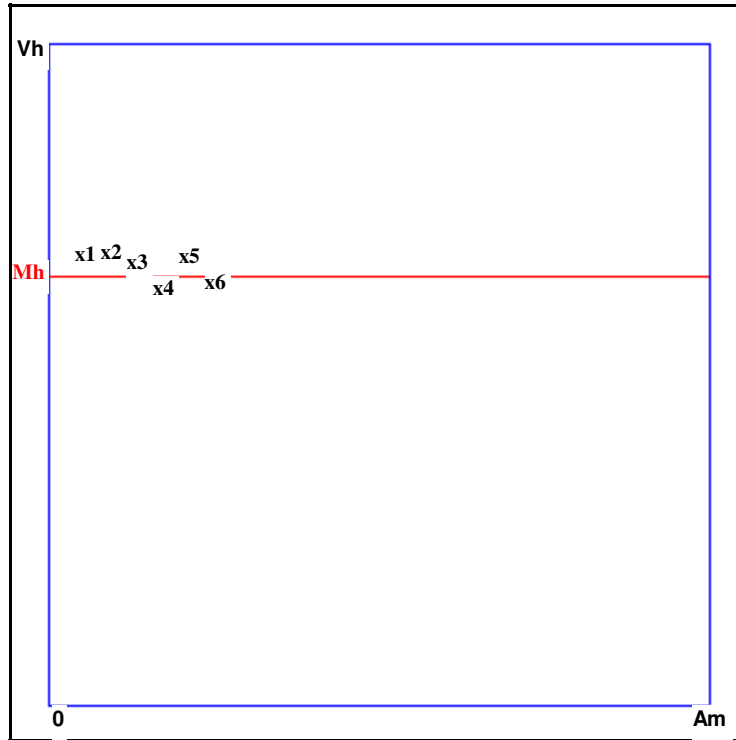
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	20.155,04	2.212,532	12,33
2 -	20.000,00	2.057,494	11,47
3 -	20.000,00	2.057,494	11,47
4 -	15.000,00	2.942,506	16,40
5 -	20.000,00	2.057,494	11,47
6 -	12.500,00	5.442,506	30,33

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 13.934,62

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	14.330,23	395,610	2,84
2 -	14.400,00	465,378	3,34
3 -	14.040,00	105,378	0,76
4 -	13.230,00	704,622	5,06
5 -	14.220,00	285,378	2,05
6 -	13.387,50	547,122	3,93

Data: / / _____

4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2023, às 17:38, sob o número WJMJ234038566550. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1084419-92.2021.8.26.0100 e código irszrGt5.

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 29 (vinte e nove) páginas, 12 (doze) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel avaliado e 02 (dois) anexos com as documentações que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

A profissional que assina o presente trabalho está devidamente habilitada e se enquadra nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990, além de estar devidamente cadastrada no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 06 de março de 2023.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU-SP A210575-6



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 000000743508



20220000743508

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 08/06/2022 - 05/12/2022

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO

Nome: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA **CPF:** 255.253.348-52
Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista
Registro CAU : A210575-6
Data de obtenção de Títulos: 19/03/1999
Data de Registro nacional profissional: 19/03/1999
Tipo de registro: DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)
Situação de registro: ATIVO
Título(s):

- Arquiteto e Urbanista

Pais de Diplomação: Brasil

Cursos anotados no SICCAU:

ANOTAÇÃO DE CURSO

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 743508/2022

Expedida em 08/06/2022, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: A78945

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU A 210575-6

ANEXO 01

**Escritura de Compra, Venda e Cessão
01/12/1968, Livro 1.902, Folhas 311/314
7º Tabelião de Notas da Capital SP**



**7º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO – SP
COMARCA DA CAPITAL
EDUARDO MARTINES JÚNIOR
=C=E=R=T=I=D=Ã=O=**

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, com fundamento nos itens 148 e seguintes do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, bem como no art. 19 §1º da Lei 6.015/73, que foi lavrado neste 7º Tabelião de Notas da Comarca da Capital, no **livro 1902**, nas páginas **311/314**, **uma Escritura de Venda e Compra e Cessão**, na forma expressamente autorizada pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (processo nº 17.848/96-CGJSP), tendo a mesma o valor probante do original, na forma do artigo 217 do Código Civil, conforme imagem abaixo:

Republica do Brasil



Tabelião Andrade Figueira

311
[Handwritten signature]

Serventuário: *João Paulo de Andrade Figueira*

Oficial Maior: *Nicodemo Padula*

[Handwritten notes]
1 cert.
05/06
10.V.14

[Handwritten signature]

Escre.: -MARCIO
Nota: -19.682

- ESCRITURA DE VENDA E COMPRA E CESSÃO -

SAIBAM QUANTOS esta escritura virem, que aos trinta e um dias do mês de dezembro de mil novecentos e sessenta e oito, nesta cidade de São Paulo, em meu cartório e perante mim Tabelião, compareceram - partes entre si, justas e contratadas, a saber:- como outorgantes vendedores, JOAQUIM CARLOS EGYDIO DE SOUZA ARANHA e sua mulher MARIA AMELIA BOE LHO DE SOUZA ARANHA, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, á Av. Angélica nº 2.582; como anuentes cedentes e vendedores das benfeitorias, GERSZON SAMUEL SUSSKIND e sua mulher Da. SARAH JUZIUK SUSSKIND, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, á Rua Silva Pinto nº 199-6º andar; finalmente como outorgados compradores, GILBERTO FIORANTE, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente e domiciliado nesta Capital, á Rua Ciro de Fozende nº 14-Vila Maria e WAGNER FIORANTE, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente e domiciliado nesta Capital, á Rua Laerte Assumpção nº 254-Jardim Paulista; os presentes meus conhecidos e das testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, do que dou fé. E, perante essas mesmas testemunhas, pelos outorgantes vendedores, me foi dita o seguinte:- I - Que, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus reais, inclusive de hipotecas mesmo legais, são senhores e legítimos possuidores de um imóvel situado á Rua Santa Efigênia onde existiam os prédios nºs 244 e 246, antigos 58 e 60 já demolidos, esquina da Rua dos Timbiras, no 5º subdistrito, Santa Efigênia, 5a. Circunscrição Imobiliária, do município e comarca desta Capital, medindo o mesmo 4,43m., de frente para a Rua Santa Efigênia; 3,50m., no canto chanfrado formado por essa rua com a rua dos Timbiras; 46,00m., da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confina com Palmira Colli e filhos ou sucessores; do lado direito de quem da rua Santa Efigênia olha o imóvel, mede 43,89m., confinando com a Rua dos Timbiras, tendo nos fundos 6,175m., onde confina com propriedade que foi de Joaquim Carlos Egydio de Souza Aranha e onde existe atualmente o Cine D. Pedro II, que tem o nº 144 da rua dos Timbiras.- II - Que, por escritura de compromisso de venda e compra, lavrada nestas notas, em data de 2 de junho de 1967, livro 1.704 fls. 27 e respectiva retificação e ratificação, também destas notas, livro 1.519 fls. 195 de 3 de outubro de 1967, devidamente inscrita sob nº 19.735 no Registro de Imóveis da 5a. Cir.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER DULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino
Fundada em 1948



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente pelo PAULA MARQUES MENDONÇA SOUZA, Tabelião de Justiça do Estado de São Paulo, em 05/06/2014 às 14:49:58, sob o número 1084419-92. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084419-92.2014.8.26.0100 e código B6B5G57D.

7º Tabelião de Notas da Capital
Sandra Marques Mendonça Souza
Substituta do Tabelião



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

312

República do Brasil



Tabelião Andrade Figueira

Serventário: João Paulo de Andrade Figueira

Oficial Maior: Nicodemo Padula

7
19

.....

Circunscrição desta Capital, eles vendedores comprometeram-se a vender aos ora anuentes cedentes o descrito imóvel, pelo preço de Ncr\$65.000,00 (sessenta e cinco mil cruzeiros novos).- III -Que, os ora anuentes cedentes, após procederem a demolição dos prédios existentes no descrito terreno, iniciaram a construção no mesmo, de diversas lojas comerciais, conforme Alvará de Construção nº 225.687 expedido em 31 de agosto de 1967 e respectiva planta, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, encontrando-se entre as mesmas a LOJA que tem o nº164 da Rua dos Timbiras, que se compõe de um amplo salão (loja) no andar térreo, um mezanino, um depósito da loja situado no 1º andar onde se localiza também um lavatório com W. C. e no 2º andar outro depósito da loja, encerrando dita construção a área de 77,9m² ., sendo que o terreno que corresponde a mesma é designado da área maior já descrita e mede 3,10m. (três metros e dez centímetros), de frente para a Rua dos Timbiras por 6,40m. (seis metros e quarenta centímetros), da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, confinando com a loja nº160; do lado esquerdo, mede 6,45m. (seis metros e quarenta e cinco centímetros), onde confina com a loja nº166, tendo nos fundos 3,10m., onde confina com propriedade de Palmira Colli e filhos ou sucessores, sendo todas as medidas mais ou menos, estando o mesmo localizado a 15,64m., das divisas do terreno deles vendedores com o Cine D. Pedro II.- IV - Que, pelo preço certo e ajustado de Ncr\$4.200,00 (quatro mil e duzentos cruzeiros novos), que eles outorgantes vendedores, já receberam dos ora anuentes cedentes pela forma constante do citado compromisso, de cuja importância dão ampla e geral quitação e por expressa indicação dos mesmos anuentes cedentes, como abaixo se verá, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vendem, como de fato vendido têm aos ora compradores, o terreno descrito no item "III" da presente, transferindo-lhes de hoje para sempre toda a posse, jús, domínio, direitos e ações que lhes assitiam sobre o mesmo, obrigando-se a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, por si, seus herdeiros ou sucessores e a responder pela evicção de direito na forma da lei, ficando assim parcialmente cumprido e liquidado o compromisso de 2 de junho de 1967, bem como autorizadas as averbações necessárias no registro de imóveis competente.- Pelos anuentes cedentes e vendedores das benfeitorias, me foi dito ante as mesmas testemunhas, o seguinte:- 1º)Que, concordavam e confirmavam

.....

7º
Sa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO MARQUES ANDRADE FIGUEIRA, Tabelião de Notas do Estado de São Paulo, protocolado em 10/08/2022 às 17:49:08, sob o número 1084419-92.2021.8.26.0100 e código B6BGC57D. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084419-92.2021.8.26.0100 e código B6BGC57D.

7º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO – SP
COMARCA DA CAPITAL
EDUARDO MARTINES JÚNIOR

7º Tabelião de Notas da Capital
Sandra Marques Mendonça Souza
Substituta do Tabelião



313

República do Brasil



Cabeleiro Andrade Figueira

Serventuário: João Paulo de Andrade Figueira

Oficial Maior: Nicodemo Padula

Sandra Marques Mendonça Souza

confirmavam tudo o que foi dito na presente pelos outorgantes vendedores; 2º) que, efetivamente fizeram construir no terreno, diversas lojas, dentre as quais a de nº 164 da Rua dos Timbiras, já descrita e caracterizada no item "III" da presente; 3º) que, tendo recebido dos outorgados compradores, a importância de Ncr\$40.000,00 (quarenta mil cruzeiros novos), em moeda corrente do país, contada e achada exata, da qual dão a mais ampla e geral quitação, correspondendo Ncr\$4.200,00 (quatro mil e duzentos cruzeiros novos) a cessão do terreno e Ncr\$35.800,00 (trinta e cinco mil e oitocentos cruzeiros novos) a venda das benfeitorias, pela presente escrituras na melhor forma de direito, cedem e transferem aos óra compradores todos os direitos, vantagens e obrigações que lhes assistiam sobre o terreno descrito no item "III" da presente, bem como e ao mesmo tempo, vendem, como de fato vendido têm aos mesmos compradores as benfeitorias construídas no mesmo (Loja nº 164 da Rua dos Timbiras), obrigando-se a fazerem a presente venda das benfeitorias e cessão do terreno sempre boa, firme e valiosa por si, seus herdeiros ou sucessores, autorizando desde já as averbações necessárias no registro de imóveis competente; 4º) Que, eles vendedores das benfeitorias, continuam responsáveis perante os compradores, pelos pagamentos de todos e quaisquer impostos ou taxas que advierem da construção da loja, obrigando-se desde já a pagá-los quando cobrados. Pelos outorgados compradores, me foi dito ante as mesmas testemunhas, o seguinte: - a) que, - aceitavam a presente escritura em todos os seus expressos termos; b) que, verificaram a loja achando-a em tudo conforme e em perfeitas condições de uso e habitabilidade. De como assim o disseram, dou fé. E, me pediram que lhes lavrasse esta escritura, hoje a mim distribuída, a qual feita lhes li, ante as mesmas testemunhas a aceitaram por acharem-na em tudo conforme, outorgaram e assinam, com as mesmas testemunhas a todo o ato presentes que ouviram ler esta e que são: - Dalva Vattino, solteira, maior e Alzira Cadastro, viúva, brasileiras, de cartório, residentes nesta Capital, minhas conhecidas, dou fé. - Declaram os vendedores e os anuentes cedentes, que não estão incursos nas restrições do art. 142 da lei 3.807 de 26.8.960, bem como no art. 41 da lei 4.506 de 30.11.964, tendo os anuentes cedente apresentado a guia autenticada sob nº591 em 27.12.968, pela Secretária da Fazenda, paga sobre Ncr\$4.200,00 relativa ao imposto de transmissão devido pela cessão de direitos. Os outorgados compradores apresentaram a guia au-



7º Tabelião de Notas da Capital
Sandra Marques Mendonça Souza
Substituta do Tabelião

**7º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO – SP
COMARCA DA CAPITAL
EDUARDO MARTINES JÚNIOR**



7º TABELIÃO DE NOTAS
Rua Benjamin Constant 177 – CEP 01005-000 – SÃO PAULO – Capital –
Tel. 3293-1400. –

CERTIDÃO

(DEVIDAMENTE SELADA) - NADA MAIS. Era o que me cumpria certificar, da qual bem e fielmente fez extrair a presente certidão que é composta de **05** páginas com a rubrica seguinte _____ e numeradas de **01** a **05** que em tudo vai conforme o seu próprio original ao qual se reporta e de tudo da fé que está reproduzida no anverso e no verso. **São Paulo, 09 de agosto de 2021.** (EMOLUMENTOS E CUSTAS: CERTIDÃO: TAB: R\$ 42,17; Estado: R\$ 11,98; IPESP: R\$ 8,20; imposto ao Município: R\$ 0,90; Ministério Público: R\$ 2,02; RCPN: R\$ 2,22; TRIB. JUST: R\$ 2,89; STA.CASA: R\$ 0,42; TOTAL: R\$ 70,80) - Eu, **Erika Assumpção Macena**, preposta auxiliar a extrair e conferi. Eu, _____, **Sandra Marques Mendonça Souza**, Substituta do Tabelião subscrevo e assino.

Sandra Marques Mendonça Souza
Substituta do Tabelião



7º Tabelião de Notas da Capital
Sandra Marques Mendonça Souza
Substituta do Tabelião

Selo: 1137041CE0000000041901218



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, NÃO SUJEITO A ADULTERAÇÃO, BRANCO OU ENFRENDA, ANULADA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SANDRA MARQUES MENDONÇA SOUZA, assinado digitalmente por ERIKA ASSUMPTIO MACENA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084419-92.2021.8.26.0100 e código B6B6C57D.

de Notas da Capital
ues Mendonça Souza
ta do Tabelião

União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU A 210575-6

ANEXO 02
Certidão de Dados Cadastrais
Contribuinte nº 008.089.0175-3
Prefeitura Municipal de São Paulo SP

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 008.089.0175-3

Local do Imóvel:

R DOS TIMBIRAS, 164
SANTA EFIGENIA CEP 01208-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS TIMBIRAS, 164
SANTA EFIGENIA CEP 01208-011

Contribuinte(s):

CPF 004.552.028-34 GERSZON SAMUEL SUSSKINO
CPF 049.601.908-25 GILBERTO FIORANTE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	22	Testada (m):	3,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	22		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	79	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	20	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1969		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.787,00
- da construção:	2.942,00

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

- da área incorporada:	105.580,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	74.374,00
Base de cálculo do IPTU:	179.954,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/05/2023, em

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

Data de Emissão: 02/03/2023

Número do Documento: 2.2023.004160049-2

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)