

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 1048005-64.2022.8.26.0002  
Nº DE CONTROLE 2419/2022

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Despesas Condominiais, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELA VISTA, contra IGNEZ VIEIRA RIBEIRO TANNUS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de R\$ 1.250.000,00 (UM MILHÃO, DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) - Data Base: Abril de 2023, para o imóvel situado na Rua Iubatinga, nº 391, Apartamento 121, Edifício Bela Vista, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05716-110.

Termos em que pede deferimento.  
São Paulo, 08 de abril de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## SUMÁRIO:

### I.- Observações Preliminares

### II.- Vistoria

#### II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal
- II.1.3.- Melhoramentos públicos
- II.1.4.- Características da região
- II.1.5.- Zoneamento

#### II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

### III.- Critérios de Avaliação

#### III.1.- Valor unitário

#### III.2.- Cálculo do valor unitário

### IV.- Avaliação

#### IV.1.- Valor de mercado

### V.- Conclusão

### VI.- Encerramento

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Despesas Condominiais, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELA VISTA, contra IGNEZ VIEIRA RIBEIRO TANNUS, processo nº 1048005-64.2022.8.26.0002 (2419/2022), em curso perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

**Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Iubatinga, nº 391, Apartamento 121, Edifício Bela Vista, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05716-110.**

Deferida a Prova Pericial, à fls. 125, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.- VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

### II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Giovanni Gronchi e Marginal Pinheiros.

### II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

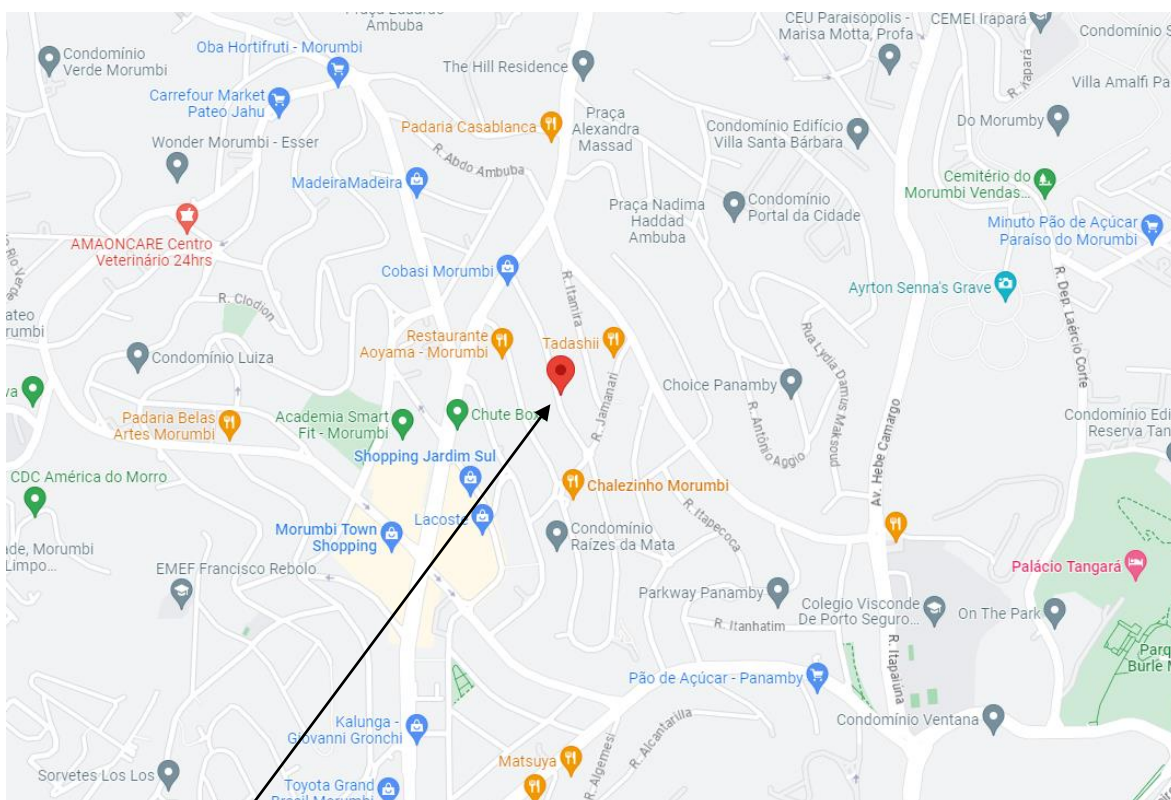
O imóvel, situa-se na Rua Iubatinga, nº 391, Apartamento 121, Edifício Bela Vista, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05716-110, na quadra completada pelas vias: Avenida Giovanni Gronchi, Rua Deputado João Sussumu Hirata, Rua Itamira, Rua Jamanari e a respectiva Rua Iubatinga.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização do Condomínio Edifício Bela Vista, onde se encontra o imóvel:

- Fonte: Google Maps.



**LOCAL DO IMÓVEL:** Rua Iubatinga, nº 391, Apartamento 121, Edifício Bela Vista, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05716-110.

**II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA**

**FISCAL:** -

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel situado na Rua Iubatinga, nº 391, Apartamento 121, Edifício Bela Vista, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05716-110, possui a seguinte situação:

SETOR: **170**

QUADRA: **008**

CODLOG: **66.246-1**

ÍNDICE: **1.292,00/2022**

ZONA: **ZM**

CONTRIBUINTE: **170.008.0486-5**

Apartamento 121 do Condomínio Edifício Bela Vista

MATRÍCULA: **320.727**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ x ]
Guias	[ x ]
Sarjetas	[ x ]
Pavimentação asfáltica	[ x ]
Pavimentação articulada	[ x ]
Passeios	[ x ]
Rede de água potável	[ x ]
Rede de esgoto sanitário	[ x ]
Rede telefônica	[ x ]
Rede de fibra ótica	[ x ]
Rede de gás	[ x ]
Correios	[ x ]
Rede de energia elétrica	[ x ]
Iluminação pública	[ x ]
Ônibus urbanos	[ x ]
Ônibus Intermunicipal	[ x ]
Estação de Trem Urbano	[ ]
Estação de Metrô	[ ]
Coleta de lixo	[ x ]

## II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O local fica posicionado na zona sul da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 13,5 (treze e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial na Avenida Giovanni Gronchi.

A ocupação comercial é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Rua Iubatinga, destacando as Avenidas Giovanni Gronchi e Doutor Guilherme Dumont Vilares.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias da Cidade de São Paulo.

## II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZM - Zona Mista”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

## CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R IUBATINGA,391 SQL: 170.008.0486-5

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:  
R = Resolução CTLU  
DE = Despacho CTLU  
PR = Pronunciamento CTLU  
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_organos\\_colegiados/ctlu/index.php?c=170696](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/index.php?c=170696)

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUE MÍNIMO - FRENTE (j)	5
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação dos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora

21/04/2023 16:04:08

Link

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.2.- DO IMÓVEL: -

### II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **Condomínio Edifício Bela Vista** possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O terreno possui a área de **2.036,00 m<sup>2</sup>** (dois mil, trinta e seis metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública (Rua Iubatinga) de 32,00 m (trinta e dois metros), o terreno também faz frente para a Rua Itamira.

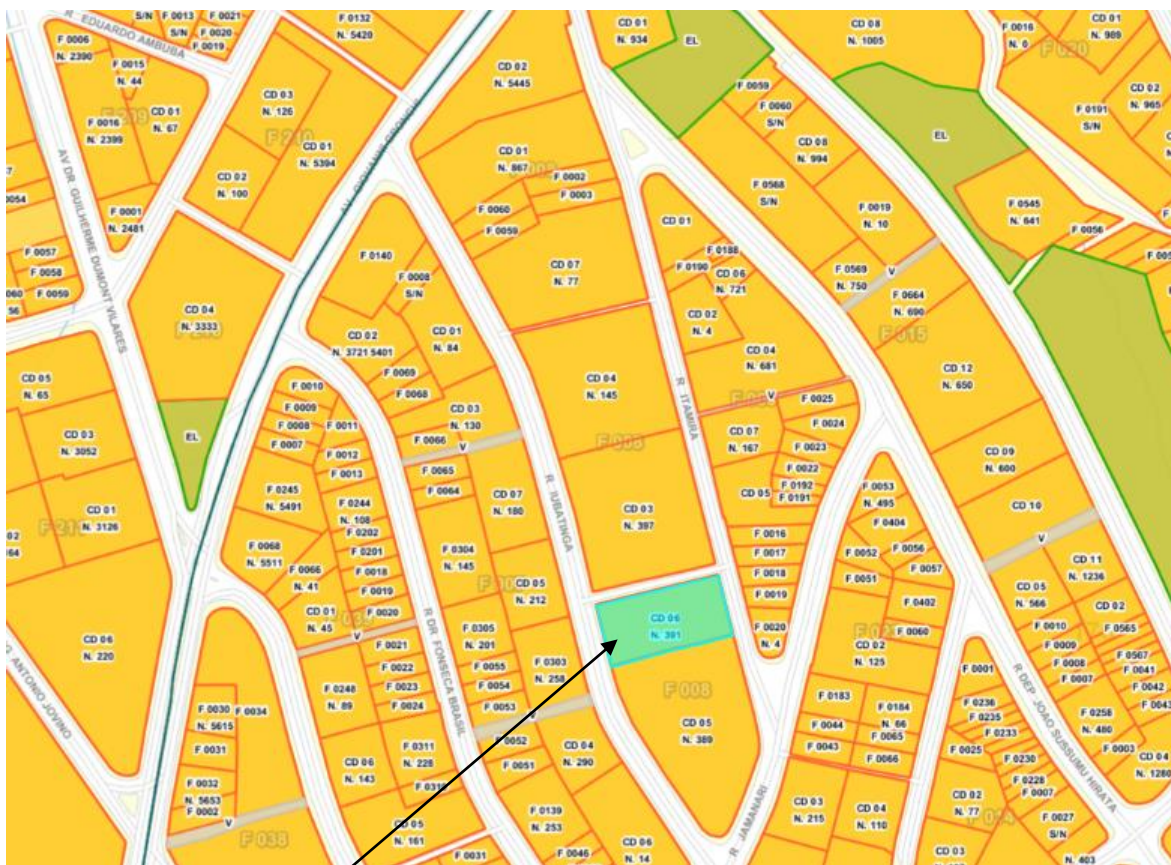
O **Apartamento 121**, do **Condomínio Edifício Bela Vista** possui a fração ideal de **5,8824%** na totalidade da área do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

- A ilustração demonstra a localização da quadra fiscal onde se encontra o imóvel:

- Fonte: site oficial do GeoSampa.



**LOCAL DO IMÓVEL: Rua Iubatinga, nº 391, Apartamento 121, Edifício Bela Vista, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05716-110.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado **BELA VISTA**, composto por apenas 1 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Iubatinga.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELA VISTA** é composto por unidades habitacionais, portão automático, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, áreas comuns, jardins, playground, salão de festas, quadra esportiva, academia, piscina, sauna, churrasqueira, espaço gourmet, garagem e portaria para os condôminos.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELA VISTA**, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

## - DO EDIFÍCIO: -

O EDIFÍCIO BELA VISTA compreende em 2 (dois) subsolos, 1 (um) andar térreo, 17 (dezessete) andares superiores e ático com cobertura.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: “halls”, área de estacionamento, escadarias, hall de elevadores, extintores, hidrantes, reservatório de água, depósitos e rampa de acesso de veículos.

No andar térreo do edifício, encontram-se: portaria, “hall” de entrada, áreas comuns, lazer, jardins, escadarias convencionais, elevadores, extintores, hidrantes, medidores, depósitos e área de estacionamento.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo uma por andar), “hall”,

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

A interligação entre os pavimentos é feita por 2 (dois) elevadores de marca Atlas Schindler e escadarias convencionais com corrimão de ferro e porta corta fogo.

No ático, encontram-se: cobertura, casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

A portaria do condomínio está localizada próxima da via pública e possui banheiro para funcionários, monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

## - DA UNIDADE AVALIANDA: -

### **APARTAMENTO 121, DO EDIFÍCIO BELA VISTA MATRÍCULA: 320.727 - 11º CRISP**

De acordo com o documento de matrícula do imóvel, verifica-se que o Apartamento 121, localizado no 12º andar do “Edifício Bela Vista”, possui a área útil de 250,550 m<sup>2</sup>, a área real comum de garagem de 125,880 m<sup>2</sup>, referente a 4 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva, a área real de uso comum de 181,431 m<sup>2</sup>, na qual acha-se incluída a área de 5,75 m<sup>2</sup> referente a um depósito indeterminado, perfazendo a área real total de 557,861 m<sup>2</sup>.

A reprodução a seguir ilustra a descrição da matrícula nº 320.727:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 04 de fevereiro de 2003.	
320.727	01		
<p><b>IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 121</b>, localizado no 12º andar do “<b>EDIFÍCIO BELA VISTA</b>”, situado na Rua Iubatinga, nº 391, Rua Itamira e Viela de Passagem nº 93, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 250,550m², a área real comum de garagem de 125,880m², referente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de 04 automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, e a área real de uso comum de 181,431m², na qual acha-se incluída a área de 5,75m, referente a 01 depósito indeterminado, localizado nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área real total de 557,861m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,8824% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 4 feito na matrícula nº 300.081.</p> <p><b>CONTRIBUINTES:-</b> 170.008.0022-3/ 0023-1/ 0024-1/ 0039-8/ 0040-1/ 0041-1, em área maior.</p>			

No local, verificou-se que as 4 (quatro) vagas de garagem pertencente ao apartamento, possuem as seguintes identificações: nº 59, 60 e 61 localizadas no 2º subsolo, e a nº 36 e o depósito nº 3 estão localizados no 1º subsolo do edifício.

O imóvel avaliando possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Apartamento Padrão FINO”, classificação contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, enquadrando-se na referência (f) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples a importantes.

O Apartamento 121, compreende: 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) sala de jantar, sacada, 1 (um) lavabo, 1 (um)



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

escritório, 1 (uma) sala de almoço, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) despensa, 1 (uma) dependência de empregada com 2 (dois) dormitórios e banheiro, 1 (uma) área de serviços, 4 (quatro) suítes e corredor de circulação, conforme planta de apartamento tipo que segue:

- Fonte. [www.123i.com.br](http://www.123i.com.br)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 11:11, sob o número WSTA23703643781. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048005-64.2022.8.26.0002 e código 1389AF79.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Na vistoria, observou-se as seguintes características construtivas e de acabamentos, conforme segue:

## SALA DE ESTAR:

<b>PISO</b>	Revestido com tacos
<b>PAREDES</b>	Revestidas com massa e pintadas
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com massa e pintada
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros
<b>PORTA</b>	De alumínio, com vidros tipo balcão

## SALA DE JANTAR:

<b>PISO</b>	Revestido com porcelanato
<b>PAREDES</b>	Revestidas com massa e pintadas
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com massa e pintada
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros
<b>PORTA</b>	Nihil

## LAVABO:

<b>PISO</b>	Revestido com porcelanato
<b>PAREDES</b>	Revestidas com massa e pintadas
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com forro em gesso
<b>JANELA</b>	Nihil
<b>PORTA</b>	De madeira envernizada

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **DORMITÓRIOS I, II, III e IV:**

<b>PISO</b>	Revestido com laminado
<b>PAREDES</b>	Revestidas com massa e pintadas
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com massa e pintada
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros tipo balcão
<b>PORTA</b>	De madeira envernizada

## **SUÍTES:**

<b>PISO</b>	Revestido com porcelanato
<b>PAREDES</b>	Revestidas com porcelanato e massa
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com forro e gesso
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros
<b>PORTA</b>	De madeira, envernizada

## **ESCRITÓRIO:**

<b>PISO</b>	Revestido com laminado
<b>PAREDES</b>	Revestidas com massa e pintadas
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com massa e pintada
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros
<b>PORTA</b>	De madeira envernizada

## **COZINHA:**

<b>PISO</b>	Revestido com granito
<b>PAREDES</b>	Revestidas com azulejos até o teto
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com massa e pintada
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros
<b>PORTA</b>	De madeira pintada

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## DESPENSA:

<b>PISO</b>	Revestido com granito
<b>PAREDES</b>	Revestidas com azulejos até o teto
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com massa e pintada
<b>JANELA</b>	Nihil
<b>PORTA</b>	De madeira pintada

## ÁREA DE SERVIÇOS:

<b>PISO</b>	Revestido com granito
<b>PAREDES</b>	Revestidas com azulejos até o teto
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com massa e pintada
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros
<b>PORTA</b>	De madeira pintada

## QUARTOS DE EMPREGADA:

<b>PISO</b>	Revestido com granito
<b>PAREDES</b>	Revestidas com massa e pintadas
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com massa e pintada
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros
<b>PORTA</b>	De madeira pintada

## BANHEIRO DE EMPREGADA:

<b>PISO</b>	Revestido com granito
<b>PAREDES</b>	Revestidas com azulejos até o teto
<b>TETO</b>	Laje de concreto revestida com forro em gesso
<b>JANELA</b>	De alumínio, com vidros
<b>PORTA</b>	De madeira pintada

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Iubatinga, no trecho onde está situado o Condomínio Edifício Bela Vista, vistas da fachada do prédio e os aspectos da propriedade:

## FOTO Nº 1:



**VISTA DA RUA IUBATINGA, NO TRECHO ONDE ESTÁ  
SITUADO O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELA VISTA.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 2: Vista do sentido contrário da Rua Iubatinga, no trecho onde está o Condomínio Edifício Bela Vista.**



**Foto nº 3: Vista da portaria do Condomínio Edifício Bela Vista, de quem olha da Rua Iubatinga.**





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## FOTO Nº 4:



**OUTRA VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO  
EDIFÍCIO BELA VISTA, DE QUEM OLHA DA RUA  
IUBATINGA, OBSERVANDO O PORTÃO DE ACESSO À  
GARAGEM.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Fotos nº 5** Vista da fachada do Edifício Bela Vista, de quem olha da Rua Iubatinga.



**Foto nº 6:** Outra vista da fachada do Edifício Bela Vista, de quem olha da Rua Iubatinga.





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 7: Vista do lavabo.**



**Fotos nº 8 e 9: Vistas da sala de estar e do escritório.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 10: Outra vista da sala de estar, observando a sacada.**



**Foto nº 11: Vista da sacada.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 12: Vista da sala de jantar.**



**Foto nº 13: Vista da sala de almoço.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 14: Vista do dormitório I (suíte máster).**



**Foto nº 15: Vista do closet (suíte máster).**





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 16: Vista do banheiro (suíte máster).**



**Foto nº 17: Vista do dormitório II (suíte).**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 18: Vista do banheiro (suíte II).**



**Foto nº 19: Vista do dormitório III (suíte).**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

**Foto nº 20: Vista do banheiro (suíte III).**



**Foto nº 21: Vista do dormitório IV.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 22: Vista do banheiro (suíte IV).**



**Foto nº 23: Vista da cozinha.**





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 24: Vista a despensa.**



**Foto nº 25: Vista da área de serviços.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

**Foto nº 26: Vista do quarto de empregada.**



**Foto nº 27: Vista de outro quarto de empregada.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 28: Vista do banheiro de empregada.**



**Foto nº 29: Vista do living de entrada do apartamento.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 30:** Vista do hall de entrada no piso térreo do Edifício Bela Vista.



**Foto nº 31:** Vista das vagas de garagem pertencente ao apartamento 121 (nº 59, 60 e 61, no 2º subsolo).



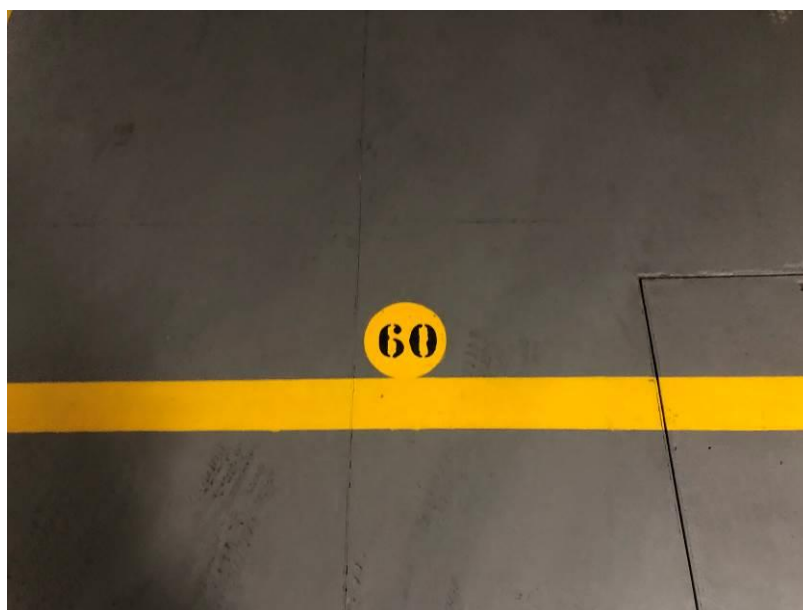
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

**Foto nº 32: Vista da identificação da vaga nº 59.**



**Foto nº 33: Vista da identificação da vaga nº 60.**





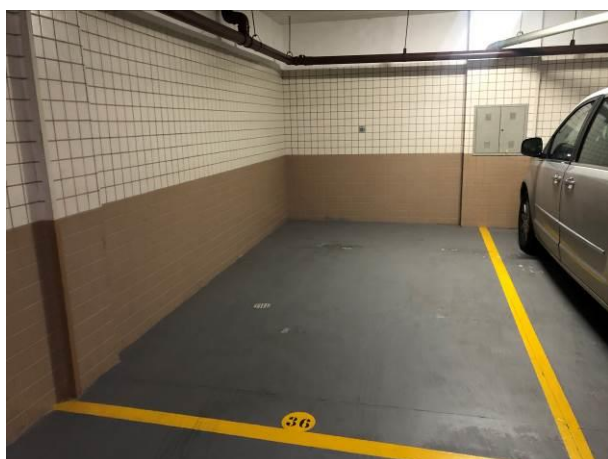
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**Foto nº 34: Vista da identificação da vaga nº 61.**



**Fotos nº 35 e 36: Vistas da vaga nº 36 e do depósito nº 3, pertencentes ao apartamento 121.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a **Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”**, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a **“Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”**, e do estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos / SP - 2017”**.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

## III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “valor unitário”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

**A) ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**C) ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017”, a partir de fevereiro de 2018.

Conforme referido Estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.5.- Apartamento Padrão FINO - Intervalo de Valores: limite mínimo”, resultando o valor unitário igual a 2,652.

**E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 20 (vinte) anos, e uma idade referencial de 50 (cinquenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (f) Necessitando de reparos simples a importantes.

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**G) FATOR ALTURA:** - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”.

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA .....	0,85
➤ 1º E 2º ANDARES .....	0,90
➤ 3º E 4º ANDARES .....	0,95
➤ 5º E 6º ANDARES .....	1,00
➤ 7º E 8º ANDARES .....	1,10
➤ 9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR .....	1,15

Para o imóvel em questão (**Apartamento 121**), localizado no **12º andar do Edifício Bela Vista**, foi adotado o fator = **1,15**.

**H) VAGA DE GARAGEM:** - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, no item “Recomendações Especiais”, e subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIARPRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b>	<b>1.3.5. Apartamento Padrão FINO (limite mínimo)</b> <b>Para prédios com elevador</b> <b><math>V_u = 2,652 \times R_8N</math></b>
<b>IDADE APARENTE:</b>	<b>20 anos</b> <b>VIDA ÚTIL ESTIMADA: 50 anos</b>
<b>CONSERVAÇÃO:</b>	<b>(f) Reparos simples a importantes</b> <b>Coeficiente =&gt; <math>K = 0,4175</math></b> <b><math>F_{oc} = 0,20 + [0,4175 \times (1 - 0,20)]</math></b> <b><math>F_{oc} = 0,5340</math></b>

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## IV.- AVALIAÇÃO: -

### IV.1.- VALOR DE MERCADO: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor de mercado do imóvel, objeto da lide, a seguinte expressão:

$$Vi_{\text{apartamento}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 557,861 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 250,550 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 181,431 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 40,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (4 vagas)} \end{array}$$

$$Vu = \text{R\$ } 4.634,14/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Apartamento}} = (250,550 + 40,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.634,14/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Apartamento}} = \text{R\$ } 1.253.766,58$$

*Ou, em números redondos:*

**Vi Apartamento 121, Condomínio Edifício Bela Vista**  
**R\$ 1.250.000,00**

**(UM MILHÃO, DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**  
**PARA ABRIL / 2023**

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 4.634,14/m<sup>2</sup> (quatro mil, seiscentos e trinta e quatro reais e quatorze centavos)**, tendo selecionados 12 (doze) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo I, tendo aferido o grau III de precisão/fundamentação.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**V.- CONCLUSÃO: -**

## IMÓVEL:

Rua Iubatinga, nº 391, Apartamento 121, Edifício Bela Vista, Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 05716-110.

Matrícula: 320.727 - 11º CRI de São Paulo

## VALOR DE MERCADO:

**R\$ 1.250.000,00**

**(UM MILHÃO, DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)  
PARA ABRIL / 2023**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 47 (quarenta e seis) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**, os seguintes anexos:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**

**ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

**CREA 0600590772**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ANEXO I

### PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Iubatinga, nº 391

Vila Andrade, Morumbi

São Paulo / SP

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apartamento na Vila Andrade DATA : 24/04/2023  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :  
 Condomínio EDIFÍCIO BELA VISTA  
 Matrícula nº 320.727 - 11º CRI de São Paulo/SP

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.292,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 20 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento fino (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento	1,15	Parcela de Benfeitorias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IFC/Fipe	664,14	Parcela de Benfeitorias

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Iubatinga ,250	4.952,68	4.304,40	0,8691
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Iubatinga ,250	4.419,64	3.841,13	0,8691
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Iubatinga ,391	6.653,11	5.343,07	0,8031
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Iubatinga ,391	5.655,15	4.608,83	0,8150
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Iubatinga ,391	4.989,84	4.665,40	0,9350
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Iubatinga ,391	4.324,52	4.395,57	1,0164
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Iubatinga ,397	3.333,33	4.061,43	1,2184
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Iubatinga ,77	7.605,63	5.409,34	0,7112
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Iubatinga ,77	8.049,30	5.724,89	0,7112
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Iubatinga ,77	6.971,83	5.029,03	0,7213
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Iubatinga ,77	5.228,87	3.771,77	0,7213
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Iubatinga ,84	4.085,53	4.454,87	1,0904

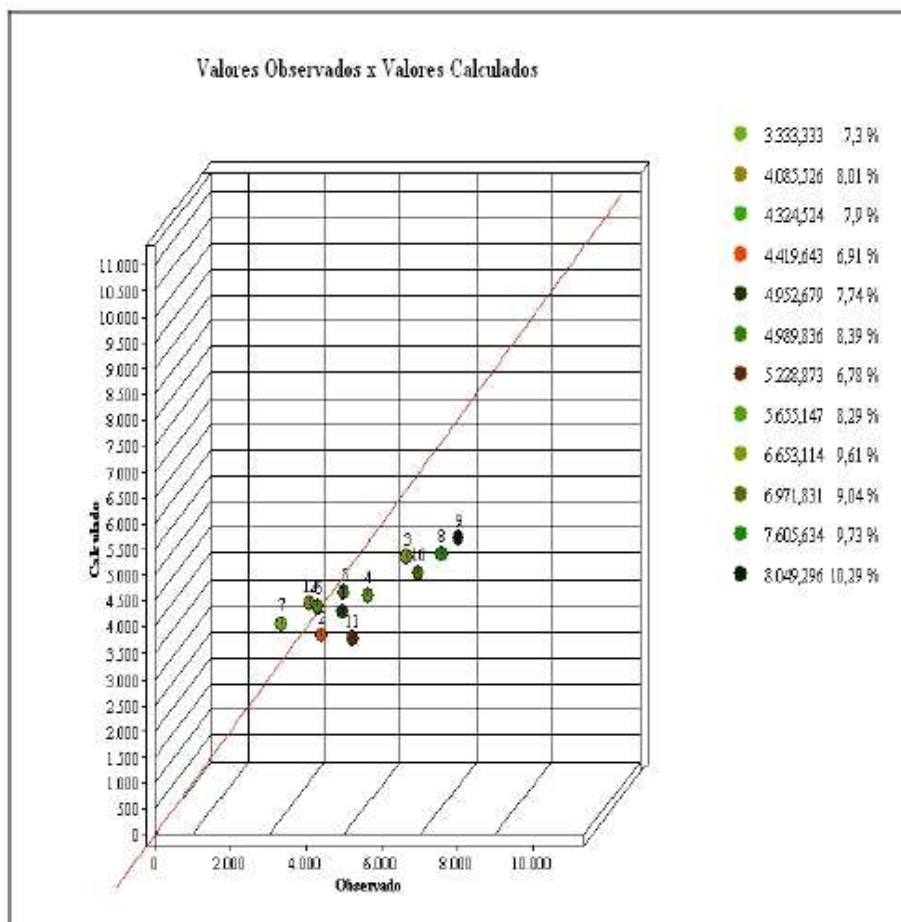
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.952,68	4.304,40
2	4.419,64	3.841,13
3	6.653,11	5.343,07
4	5.655,15	4.608,83
5	4.989,84	4.665,40
6	4.324,52	4.395,57
7	3.333,33	4.061,43
8	7.605,63	5.409,34
9	8.049,30	5.724,89
10	6.971,83	5.029,03
11	5.228,87	3.771,77
12	4.085,53	4.454,87

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Iubatinga 391 Apartamento 121 Morumbi SAO PAULO - SP Data : 24/04/2023  
 Cliente : Proc: 1048005-64.2022.8.26.0002  
 Área terreno m² : 2.036,00 Edificação m² : 270,55 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.522,45  
 Desvio Padrão : 1.487,04  
 - 30% : 3.865,72  
 + 30% : 7.179,19

Coefficiente de Variação : 26,9300

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.634,14  
 Desvio Padrão : 628,79  
 - 30% : 3.243,90  
 + 30% : 6.024,39

Coefficiente de Variação : 13,5700

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.634,14

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.634,14000

VALOR TOTAL (R\$): 1.253.766,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.386,73

INTERVALO MÍNIMO : 4.386,73

INTERVALO MÁXIMO : 4.881,55

INTERVALO MÁXIMO : 4.881,55

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## ANEXO II

### DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Emitidos pela municipalidade

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Inscrição: 170.006.0486-5



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 170.006.0486-5

**Local do imóvel:**  
R IUBATINGA, 391 - AP 131  
VILA ANDRADE ED BELA VISTA CEP 05716-110  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R IUBATINGA, 391 - AP 131  
VILA ANDRADE ED BELA VISTA CEP 05716-110

**Contribuinte(s):**  
CNPJ 60.437.712/0001-02 STC SOCIEDADE TECNICA DE CONSTRUCOES S A  
CPF 031.834.978-75 AGLAE FILIZOLA BANDEIRA LINS

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.036	Testada (m):	66,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0588
Área total (m²):	2.036		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	564	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.280	Uso: residência	
Ano da construção concluída:	2002		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.363,00
- da construção:	2.424,00

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

- da área incorporada:	261.079,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.107.381,00
Base de cálculo do IPTU:	1.368.460,00

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 006/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/07/2023, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2023 às 11:11, sob o número WSTA23703643781. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048005-64.2022.8.26.0002 e código 1389AF79.