

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA-SÃO PAULO.****Processo nº 0007730 - 80 / 19**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o cumprimento de sentença, ajuizado pelo **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **CLÍNICA DE NUTRIÇÃO BELA MEDIDA LTDA. E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda do imóvel, sito à Avenida Pires do Rio, nº 3.007, Bairro Jardim São Sebastião, em Itaquera na Cidade de São Paulo, SP, conforme determinação do MM. Juiz, fl. 111 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas

- Definições Gerais

- Metodologia

- Procedimentos para Avaliação

- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.10. DEPRECIACÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORACÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILACÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciastes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

Á vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - Mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Avenida Pires do Rio, nº 3.007, Bairro Jardim São Sebastião, Itaquera na Cidade de São Paulo, SP, sob o setor 114 da quadra 328.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Pires do Rio, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão das Ruas Xanxerê, Dr. Mário Moura e Cecília Iter.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como clássica zona de média densidade, ou seja, ZN-ZC - “Zona Centralidade” (Qualificação Urbana).

Os parâmetros são a taxa de ocupação máxima de (85%) para lotes com até 500,00 m², coeficientes mínimos de 0,300 e máximos de 2,000, além do coeficiente básico de 1,000.

Possui junto a Municipalidade o Índice Fiscal de R\$ 293,00/m²/ 2.014.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público é feito pela Avenida Pires do Rio.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casas, padrão construtivo simples no intervalo médio de 2.2.4 - (R8N = 1,497), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.019.

9.7. BENFEITORIAS

Há uma construções erigidas em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- no sobrado composto de 3 pavimentos, contendo principal garagem coberta, salas, dormitórios, banheiros, cozinhas e lavanderia.
- área construída total de 94,00 m²; - idade aparente de 30 anos; - estado de conservação “e – Necessitando de reparos simples – 18,10%”.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

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

$$\mathbf{Cc = R8N \text{ Sinduscon} \times Ac \times Foc}$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo.

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Valor de venda: $R8N$ - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção - SINDUSCON - SP, R8N = 1.622,21/m²/Maio/2021.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO

A perícia técnica judicial apurou após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - I (um) os dados colhidos em campo, indicando fielmente informações referentes aos terrenos (dez amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou-nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de terreno resultou em: R\$ 2.392,07/m² (Dois Mil, Trezentos e Noventa e Dois e Sete Centavos por metro quadrado), com **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pela atual Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Transportando o valor de terreno paradigma para o lote avaliando, sito à Avenida Pires do Rio, nº 3.007, Bairro Jardim São Sebastião, Itaquera na Cidade de São Paulo, SP, com frente efetiva de 5,00 m; profundidade do lado direito equivalente de 17,50 m; profundidade de ambos os lados, topografia no nível da rua com o logradouro público, obter-se-á o valor unitário de (Dois Mil, Trezentos e Noventa e Dois e Sete Centavos por metro quadrado), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado no “Anexo” I (um), resultou em:

$$V(t) = R\$ 155.741,87$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 155.700,00 - (maio / 2021)

(Cento e Cinquenta e Cinco Mil e Setecentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

10.2.1. CONSTRUÇÃO TÉRREA - (A.C = 94,00 m²)

- a). I(e) = “30 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - SINDUSCON/SP = R\$ 1.622,21/m²/Maio/2021;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 30/70 = 0,428571 ou 42,8571%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “e” - Necessitando de reparos simples (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (sem interpolação “0,5595”)

Sendo assim, teremos:

Foc (fator de obsolescência) = $R + k \times (1 - R) = [0,20 + (0,5595) \times (1,00 - 0,20)]$

Foc (fator de obsolescência) = “0,6476”

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão Simples no intervalo médio (2.2.4) de R8N] = “1,497”;

$V(\text{construções}) = R8N \times \text{SINDUSCON/SP} \times A_c \times \text{Foc}$

$V(\text{construções}) = (1,497 \times \text{R\$ } 1.622,21/\text{m}^2 \times 94,00 \text{ m}^2 \times 0,6476)$

$V(\text{construções}) = \text{R\$ } 147.830,34$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.3. VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

Para as construções, sito à Avenida Pires do Rio, nº 3.007, Bairro Jardim São Sebastião, Itaquera na Cidade de São Paulo, SP, (área construída total de 94,00m², conforme o IPTU no Anexo IV) considerando o mesmo de classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo simples, intervalo médio de (R8N), idade cronológica de 30 anos, estado de conservação “e” - Necessitando de reparos simples, o valor correspondente às benfeitorias, é de:

R\$ 147.800,00 - (Maio / 2021)

(Cento e Quarenta e Sete Mil e Oitocentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito à Avenida Pires do Rio, nº 3.007, Bairro Jardim São Sebastião, Itaquera na Cidade de São Paulo, SP, para transação à vista, perfaz o total de:

R\$ 303.500,00 - (maio / 2021)

(Trezentos e Três Mil e Quinhentos Reais)

Fábio Martin

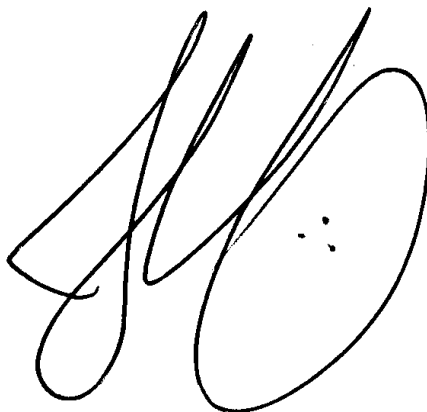
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 27 (vinte e sete) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhando o presente em 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo	I	-	Pesquisa dos Elementos Comparativos e Memória de Cálculo das Fichas de Pesquisa
Anexo	II	-	Croqui Cartográfico de Localização
Anexo	III	-	Documentação Fotográfica
Anexo	IV	-	IPTU do imóvel

São Paulo, 30 de Maio de 2.021.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 114	QUADRA : 297	ÍNDICE DO LOCAL : 363.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ORLANDO FRATUCELLI		NÚMERO : 58	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM LIDERANÇA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	150.00	TESTADA - (ct) m	6.00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25.00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA:	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	134.00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa proletário (+)	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO: 0.660	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.330	CUSTO BASE (RS): 1.622.21
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	47.344.52	VALOR ARBITRADO (RS):	0.00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1.00	ADICIONAL 02:	1.00
ADICIONAL 03:	1.00	ADICIONAL 04:	1.00
ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 440.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	USUÁRIO NEWCORE		
CONTATO :	SR.	TELEFONE : (11)-909251160	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0.19	FT ADICIONAL 01 :	0.00
TESTADA Cf :	0.11	FT ADICIONAL 02 :	0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00
TOPOGRAFIA Ft :	0.00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.324.37
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.126.17
		VARIAÇÃO :	0,9147
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 114	QUADRA : 005	ÍNDICE DO LOCAL : 252,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PROFESSOR EUCLIDES LUZ		NÚMERO : 5H	
COMP.:	BAIRRO : VILA PROGRESSO	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	167,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa proletário (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,660	IDADE REAL : 50 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,355	CUSTO BASE (RS): 1.622,21
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	63.474,00	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	FB IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. (11) 98665-0464	TELEFONE : (11)-983702835	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,16	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1,726,10
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2,006,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1627
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 114	QUADRA : 328	ÍNDICE DO LOCAL : 293,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA XANXERE		NÚMERO : 5H	
COMP.:	BAIRRO : VILA PROGRESSO	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	200,00	TESTADA - (ct) m	8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA:	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa proletário (-)	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 0,492	IDADE REAL : 50 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,326	CUSTO BASE (RS): 1.622,21
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	31.222,74	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 405.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PARCEIROS MÓVEIS		
CONTATO :	SR. (11) 93337-7345	TELEFONE : (11)-39262610	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.666,39
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.742,44
		VARIAÇÃO :	1,0456
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 114	QUADRA : 300	ÍNDICE DO LOCAL : 383,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO JOÃO DO CARIRI		NÚMERO : 312	
COMP.:	BAIRRO : VILA NORMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direto	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa proletária (-)	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes	
COEF. PADRÃO:	0,492	IDADE REAL : 55 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,265 CUSTO BASE (RS): 1.622,21
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	21.150,37	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	HOUSE INTELIGENCIA IMOBILIARIA		
CONTATO :	SR.	TELEFONE : (11)-977385642	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.566,80
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.345,31
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9137
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 114	QUADRA : 300	ÍNDICE DO LOCAL : 383,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO JOÃO DFO CARIRI		NÚMERO : 5H	
COMP.: AO LADO Nº 412	BAIRRO : VILA NORMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direto	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	0,900	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (RS): 1.622,21
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	88.913,33	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	389.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	G MORAES IMÓVEIS		
CONTATO :	SR.	TELEFONE : (11)-977385642	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.089,49
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.909,19
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9137
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 139	QUADRA : 180	ÍNDICE DO LOCAL : 245.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CARDON		NÚMERO : 5H	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM IPÂNEMA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	125.00	TESTADA - (ct) m	5.00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25.00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	120.00 M²
COEF. PADRÃO:	0.672	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes
IDADE REAL :	55 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0.360
VAGAS :	0	CUSTO BASE (RS):	1.622.21
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (RS):	47.093.41
		VALOR ARBITRADO (RS):	0.00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1.00	ADICIONAL 02:	1.00
ADICIONAL 03:	1.00	ADICIONAL 04:	1.00
ADICIONAL 05:	1.00	ADICIONAL 06:	1.00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	380.000,00
IMOBILIÁRIA :	OLIVER'S MÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
CONTATO :	SR. (11) 93337-7345	TELEFONE :	(11)-23380587
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.20	FT ADICIONAL 01 :	0.00
TESTADA Cf :	0.15	FT ADICIONAL 02 :	0.00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00
TOPOGRAFIA Ft :	0.00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.359.25
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.172.29
		VARIAÇÃO :	1.3446
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 139	QUADRA : 156	ÍNDICE DO LOCAL : 160,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARCION		NÚMERO : 5H	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM LAJEADO	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica (+)	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,900	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL :	20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,800
VAGAS :	0	CUSTO BASE (RS):	1.622,21
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (RS):	163.518,77
		VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	500.000,00
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
CONTATO :	SR. EDMILSON (11) 93481-5129	TELEFONE :	(11)-205844891
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,83	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.291,85
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.537,74
		VARIAÇÃO :	1,9799
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 140	QUADRA : 271	ÍNDICE DO LOCAL : 360,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA PIRES DO RIO		NÚMERO : 1948	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM SÃO SEBASTIÃO	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA:	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 57,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	0,786 IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,509 CUSTO BASE (RS): 1.622,21
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	36.993,23	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	320.000,00
IMOBILIÁRIA :	AMCR MOVEIS	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
CONTATO :	SR. (11) 2041-2583	TELEFONE :	(11)-37563300
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,19	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.008,05
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.932,93
		VARIAÇÃO :	0,9626
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 140	QUADRA : 271	ÍNDICE DO LOCAL : 360,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA PIRES DO RIO		NÚMERO : 2758	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM SÃO SEBASTIÃO	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa proletário	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 0,576	IDADE REAL : 50 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,326	CUSTO BASE (RS): 1.622,21
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (RS):	42.645,69	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 310.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LUCIA MÓVEIS		
CONTATO :	SR.	TELEFONE : (11)-976489213	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,19	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.890,83
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.820,09
		VARIAÇÃO :	0,9626
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA		10	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2021	
SETOR : 140	QUADRA : 260	ÍNDICE DO LOCAL : 356.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ORLANDO FRATUCELLI		NÚMERO : 116	
COMP.:	BAIRRO : VILA VERDE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m²:	125.00	TESTADA - (ct) m	5.00
ACESSIBILIDADE:	Direto	PROF. EQUIV. (Pe) :	25.00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	120.00 M²
COEF. PADRÃO:	0,672	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes
IDADE REAL :	55 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,360
VAGAS :	0	CUSTO BASE (RS):	1.622,21
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (RS):	47.093,41
		VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS) :	385.000,00
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
CONTATO :	SR. CLESIO VASCONCELOS	TELEFONE :	(11)-956520241
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.395,25
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.327,54
		VARIAÇÃO :	0,9717
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarProf

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SETOR 114

DATA: 22/03/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	293,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



GeoAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ORLANDO FRATUCELLI ,SN	2.324,37	2.126,17	0,9147	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA PROFESSOR EUCLIDES LUZ ,SN	1.726,10	2.006,94	1,1627	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA XANXERE ,SN	1.666,37	1.742,44	1,0456	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA SÃO JOÃO DO CARIRI ,312	2.566,80	2.345,31	0,9137	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA SÃO JOÃO DO CARIRI ,SN	2.087,49	1.909,19	0,9137	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CARDON ,SN	2.359,25	3.172,29	1,3446	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MARCION ,SN	2.291,85	4.537,74	1,9799	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	8 AVENIDA PIRES DO RIO ,1948	2.008,05	1.932,93	0,9626	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	9 AVENIDA PIRES DO RIO ,2758	1.890,83	1.820,09	0,9626	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA ORLANDO FRATUCELLI ,116	2.395,25	2.327,54	0,9717	0,9999

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



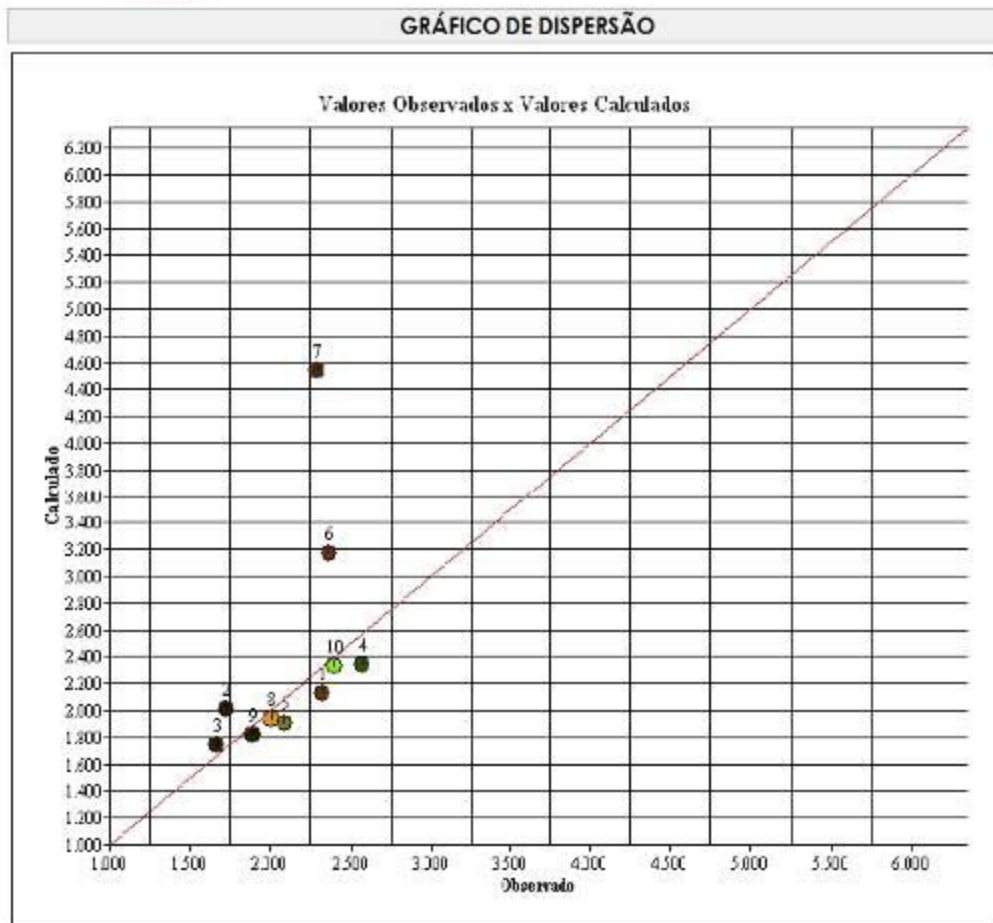
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.324,37	2.126,17
2	1.726,10	2.006,94
3	1.666,39	1.742,44
4	2.566,80	2.345,31
5	2.089,49	1.909,19
6	2.359,25	3.172,29
7	2.291,85	4.537,74
8	2.008,05	1.932,93
9	1.890,83	1.820,09
10	2.395,25	2.327,54

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 01 Vista da Avenida Pires do Rio, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.



FOTO nº 02 Vista da fachada frontal do imóvel avaliando, objeto da ação.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 03 Vista da garagem.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 04 Vista da garagem, com detalhe para seu estado de conservação.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 05 Vista da escada de acesso do subsolo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 06 Vista da sala - subsolo.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 07 Vista da cozinha - subsolo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 08 Vista da sala - subsolo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 09 Vista do banheiro - subsolo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 10 Vista da cozinha – pavimento térreo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 11 Vista do dormitório I – pavimento térreo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 12 Vista do banheiro – pavimento térreo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 13 Vista da sala I – pavimento térreo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 14 Vista da sala II – pavimento térreo.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 15 Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 16 Vista do dormitório I - pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 17 Vista do dormitório II - pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 18 Vista do banheiro - pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 19 Vista da área de serviço - pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570


FOTO nº 20 Vista da sacada - pavimento superior.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	<h3>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021</h3>		
Cadastro do Imóvel: 114.328.0172-3			
Local do Imóvel: AV PIRES DO RIO, 3007 CEP 08240-005 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PIRES DO RIO, 3007 CEP 08240-005			
Contribuinte(s): CPF 263.392.328-33 DOUGLAS SERAFIMDA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	88	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	88		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	94	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	50	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	373,00		
- da construção:	906,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	30.264,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	35.769,00		
Base de cálculo do IPTU:	66.033,00		

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 2021.