

773
408
702

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**

23 ABR 2015

Ref. : Autos n. 0002776-32.2012.8.26.0008

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE
NEVES**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D,
Perito Judicial louvado nos autos da Ação de Execução que **PAULO DA SILVA**
promove contra **EDUARDO MACAGNAM - ME E OUTROS**, tendo
procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão,
vem apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 20 de Abril de 2015

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

774
/ 2009

LAUDO

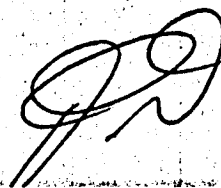
CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação de Execução que **PAULO DA SILVA** promove contra **EDUARDO MACAGNAM – ME E OUTROS**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado pela Matrícula nº 4.179 do 08º C.R.I. da Capital juntada as fls. 195/199.

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 344, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue :



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

775
/ 10
20

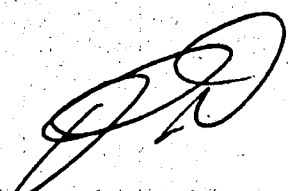
BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fiadanl@terra.com.br

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

776
/

fls. 783

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Monjolo, nº 238, esquina com a Rua General José de Andrade, Jardim Monjolo, zona urbana da Capital, tudo conforme configurado na reprodução parcial de foto aérea a seguir apresentada :



[Handwritten signature]

777
/

11/01
2011

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladanl@terra.com.br

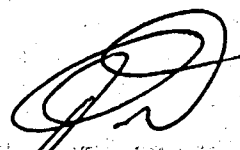
II.2 -

DESCRIÇÃO

O imóvel vem constituído por um lote de terreno onde encontra-se erigida uma edificação com características residenciais.

A edificação apresenta área construída de 162,00 m², sendo que o lote, de esquina e aparentemente seco e firme, possui uma área de 180,60 m² e entesta por 10,00 m para a Rua Monjolo.

Vide Certidão de Dados Cadastrais da Municipalidade/SP em ANEXO 01.



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

778
/

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

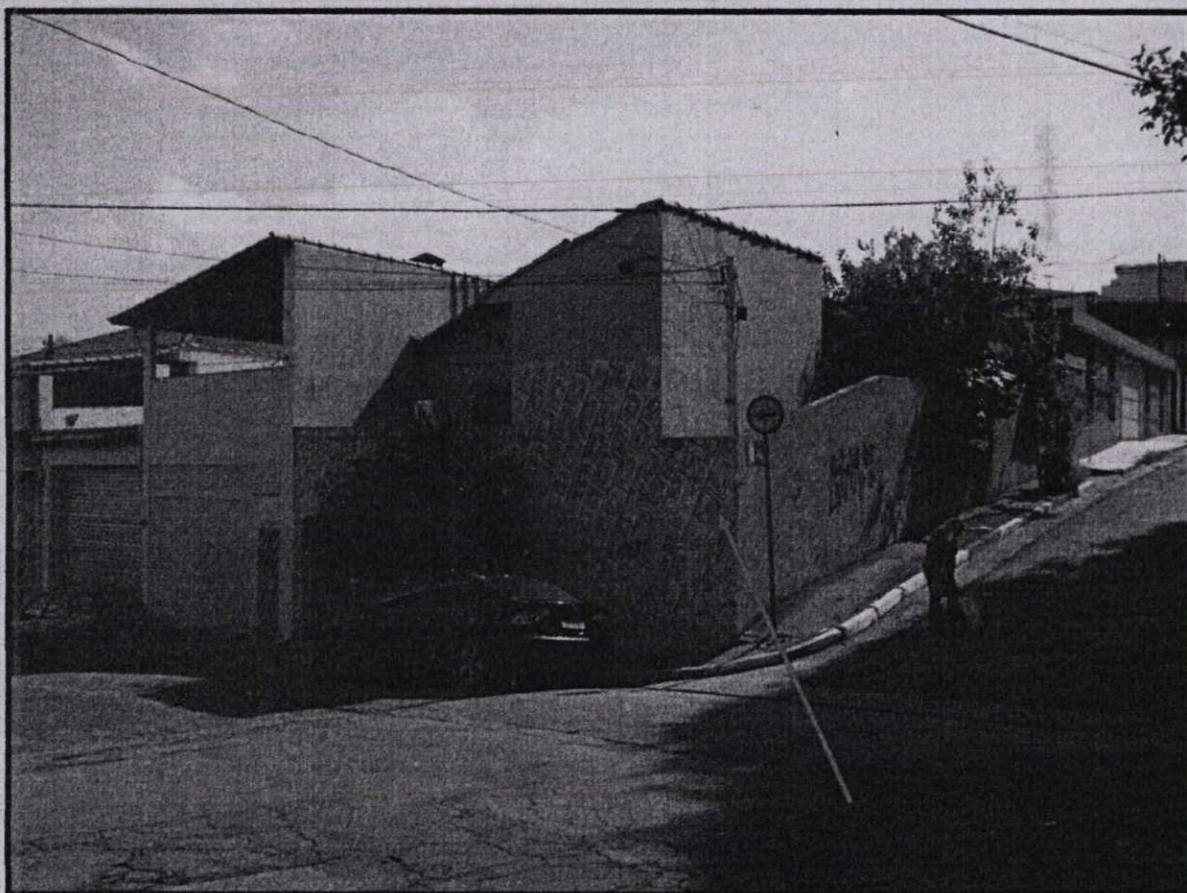


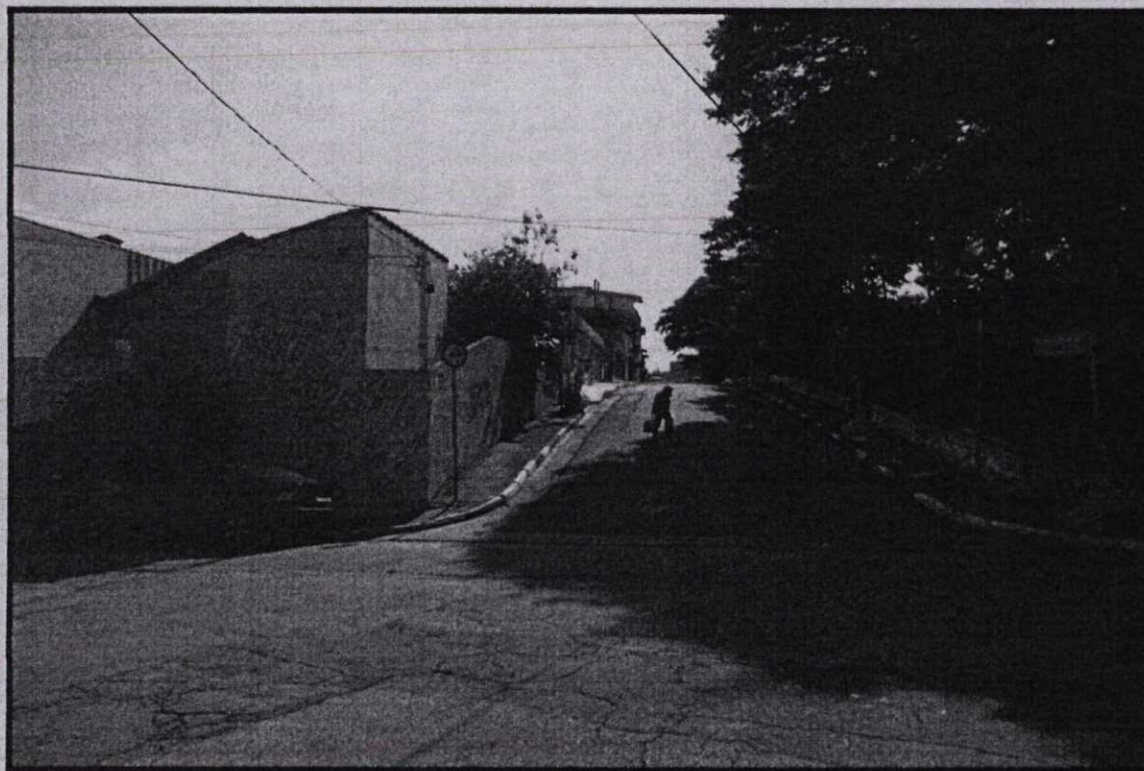
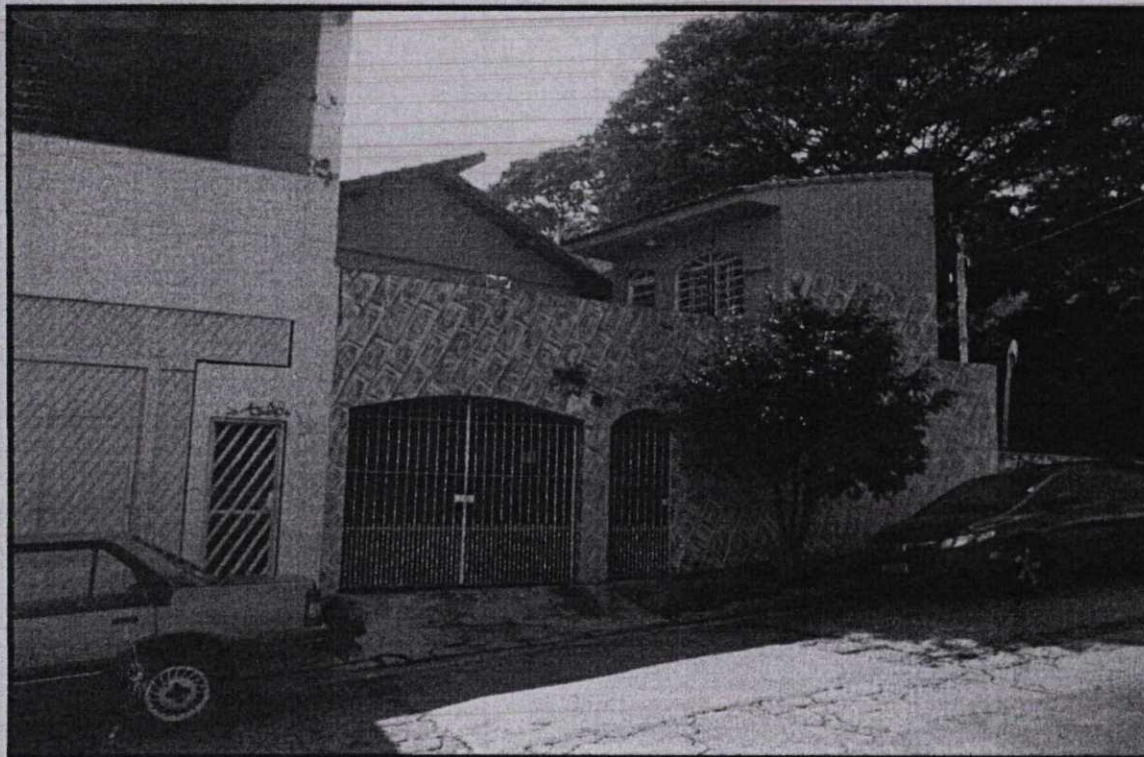
FOTO 01 : Eis o imóvel avaliando.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. P. de A. Neves', located at the bottom right of the page.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

779
/

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



FOTOS 02/03 : Vistas da via pública e do imóvel avaliando.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

780
MTS
2009

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



FOTOS 04/05 : Vistas externas da edificação.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'FP' or similar initials.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

781
H
22

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

Considerando que quando da vistoria uma das edificações encontrava-se fechada, a avaliação será feita com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011**, destacando aquilo que preconiza seu tópico 8.4, a saber :

8.4. Vistoria do Imóvel avaliando

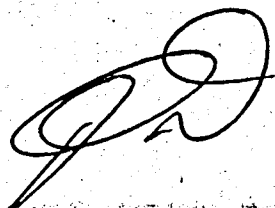
É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

De acordo com os ditames preconizados pelo estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP**”, a residência caracteriza-se como “**CASA PADRÃO MÉDIO**”, termo mínimo, com idade aparente estimada em 20 (vinte) anos e necessitando de reparos simples.



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

782
/

11/11
2002

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

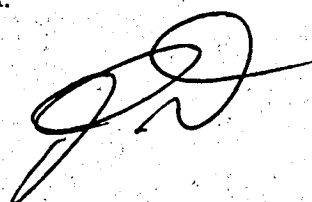
CAPÍTULO III

III.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel avaliando, o Jurisperito se louvará nas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS, bem como na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011.

Já a avaliação das benfeitorias será conduzida, como já apontado em tópico II.3 do presente Laudo Oficial, pelos ditames preconizados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

783
/

118
202

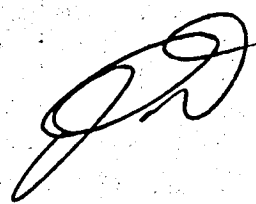
BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

III.1.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

III.1.2.1 - VALOR UNITÁRIO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região de situação do imóvel avaliando, o signatário se louvará no **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, onde foram analisados dados de 12 (doze) elementos em oferta de venda (ANEXO 02).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar :



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

784
/5
[Handwritten signature]

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

- **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	990.000,00	oferta	0,90	-99.000,00	-0,10	3.889,01
2,00	700.000,00	oferta	0,90	-70.000,00	-0,10	1.827,53
3,00	420.000,00	oferta	0,90	-42.000,00	-0,10	2.167,58
4,00	700.000,00	oferta	0,90	-70.000,00	-0,10	2.337,09
5,00	600.000,00	oferta	0,90	-60.000,00	-0,10	4.073,71
6,00	550.000,00	oferta	0,90	-55.000,00	-0,10	2.141,76
7,00	600.000,00	oferta	0,90	-60.000,00	-0,10	2.060,31
8,00	750.000,00	oferta	0,90	-75.000,00	-0,10	2.320,94
9,00	1.200.000,00	oferta	0,90	-120.000,00	-0,10	2.786,65
10,00	590.000,00	oferta	0,90	-59.000,00	-0,10	3.008,51
11,00	690.000,00	oferta	0,90	-69.000,00	-0,10	2.162,54
12,00	480.000,00	oferta	0,90	-48.000,00	-0,10	1.096,16

[Handwritten signature]

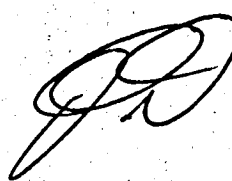
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

785
 HAA
 202

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

- **PROFUNDIDADE – 25/40** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 25,00 m e 40,00 m. Tem-se então a seguinte tabela :

Expoente $F_p = 0,5$				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
31,00	1,00	0,00	0,00	3.889,01
31,50	1,00	0,00	0,00	1.827,53
25,00	1,00	0,00	0,00	2.167,58
25,00	1,00	0,00	0,00	2.337,09
25,00	1,00	0,00	0,00	4.073,71
20,00	0,89	226,11	0,11	2.367,87
25,00	1,00	0,00	0,00	2.060,31
25,00	1,00	0,00	0,00	2.320,94
35,00	1,00	0,00	0,00	2.786,65
24,17	0,98	50,57	0,02	3.059,08
28,33	1,00	0,00	0,00	2.162,54
36,00	1,00	0,00	0,00	1.096,16



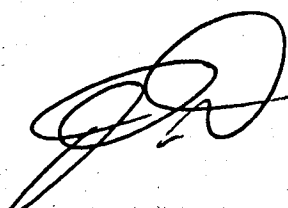
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

786
 /
 total

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

- **TESTADA** : Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 10,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 5,00 m e máximo de 20,00 m. Tem-se então a seguinte tabela :

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
7,00	0,93	267,76	0,07	4.156,77
10,00	1,00	0,00	0,00	1.827,53
5,00	0,87	280,59	0,13	2.448,17
10,00	1,00	0,00	0,00	2.337,09
5,00	0,87	527,34	0,13	4.601,05
8,00	0,96	93,48	0,04	2.235,24
10,00	1,00	0,00	0,00	2.060,31
10,00	1,00	0,00	0,00	2.320,94
10,00	1,00	0,00	0,00	2.786,65
6,00	0,90	292,19	0,10	3.300,70
6,00	0,90	210,03	0,10	2.372,57
10,00	1,00	0,00	0,00	1.096,16



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

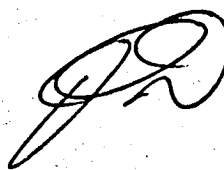
787
 /
 2015

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

- **LOCAL** : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade gerou seguinte tabela homogeneizante :

Índice Avaliando = 653				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
549,00	1,19	736,72	0,19	4.625,72
640,00	1,02	37,12	0,02	1.864,65
574,00	1,14	298,32	0,14	2.465,90
608,00	1,07	172,98	0,07	2.510,07
584,00	1,12	481,31	0,12	4.555,02
605,00	1,08	169,92	0,08	2.311,68
605,00	1,08	163,46	-0,08	2.223,78
598,00	1,09	213,46	0,09	2.534,40
602,00	1,08	236,08	0,08	3.022,72
602,00	1,08	254,87	0,08	3.263,39
585,00	1,12	251,37	0,12	2.413,92
600,00	1,09	96,83	0,09	1.192,99

- **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para Abril/2015;
- **CONSTRUÇÕES** : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

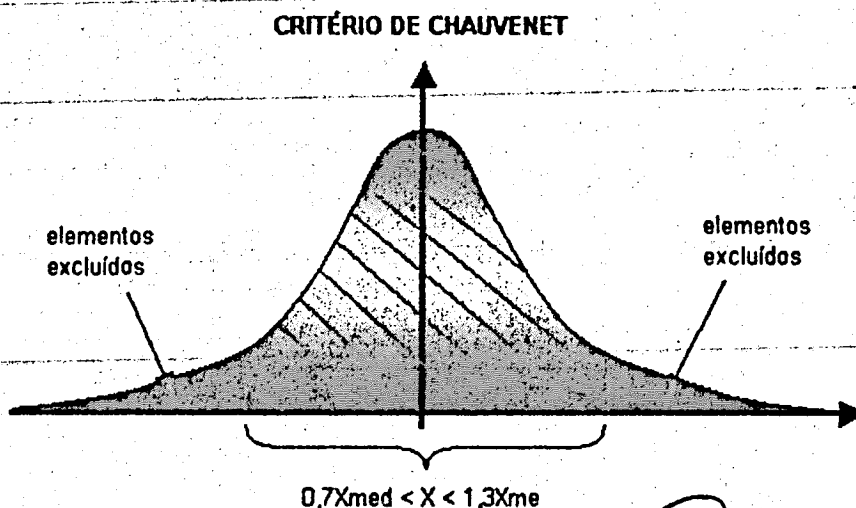
Handwritten marks: "x 88" and a signature.

3RIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas :

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Floc		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Floc	
Comb 6	Fo	Fp	Floc	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir :



Handwritten signature.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

789

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
n	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	2,00	1.827,53	1.827,53	1.827,53	1.864,65	1.827,53	1.864,65	1.864,65	1.864,65
s	3,00	2.167,58	2.448,17	2.167,58	2.465,90	2.448,17	2.746,49	2.465,90	2.746,49
s	4,00	2.337,09	2.337,09	2.337,09	2.510,07	2.337,09	2.510,07	2.510,07	2.510,07
n	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	6,00	2.141,76	2.235,24	2.367,87	2.311,68	2.461,35	2.405,17	2.537,79	2.631,28
s	7,00	2.060,31	2.060,31	2.060,31	2.223,78	2.060,31	2.223,78	2.223,78	2.223,78
s	8,00	2.320,94	2.320,94	2.320,94	2.534,40	2.320,94	2.534,40	2.534,40	2.534,40
s	9,00	2.786,65	2.786,65	2.786,65	3.022,72	2.786,65	3.022,72	3.022,72	3.022,72
n	10,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	11,00	2.162,54	2.372,57	2.162,54	2.413,92	2.372,57	2.623,94	2.413,92	2.623,94
n	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-
	média	2.225,55	2.298,56	2.253,81	2.418,39	2.326,83	2.491,40	2.446,65	2.519,67
	desvio	276,83	280,49	278,59	326,29	284,56	346,21	325,52	347,39
	CV	12%	12%	12%	13%	12%	14%	13%	14%
	Linferior	1.557,88	1.608,99	1.577,67	1.692,87	1.628,78	1.743,98	1.712,66	1.763,77
	Lsuperior	2.893,21	2.988,13	2.929,96	3.143,91	3.024,87	3.238,82	3.180,65	3.275,57

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 01, qual seja :

$$\text{COMBINAÇÃO N}^\circ 01 = F_0 + F_7$$

Onde :

F_0 = fator oferta;

F_7 = fator frente.

Tal combinação fornece um valor unitário básico médio de
**R\$ 2.298,56/m² (DOIS MIL DUZENTOS E NOVENTA E OITO REAIS
 E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO).**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

790
 1/2

BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

III.1.2.2 -

GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada a seguir :

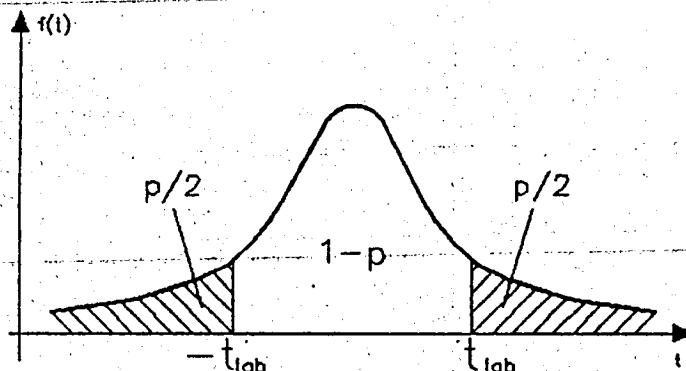


Fig.- Distribuição t-Student.

[Assinatura]

791
fls. 798

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa),
obtem-se a tabela a seguir :

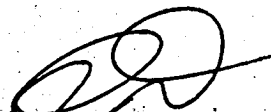
PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	2.298,56
Desvio-Padrão	280,49
Erro-Padrão	138,52
IC(significância=20%)	2160,043 < VUmed < 2437,08
Amplitude do IC	12%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto
atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

III.1.2.3 – **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653,
há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o
conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de
fundamentação.

Os fatores atingiram os seguintes graus de fundamentação :



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

793
 108
 20

V. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

III.1.2.4 -

VALOR DO LOTE

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		181
VU Homogeneizado		2298,561523
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
13	1,053873952	123,8325933
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
13,92307692	0,74627279	-583,2076026
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO		1.839,19
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		332.892,76

Arredondando, tem-se :

VT = R\$ 333.000,00

TREZENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

794
 /
 /
 /

V. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

III.1.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se atará nos ditames preconizados pelo estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", caracterizando a residência como "CASA PADRÃO MÉDIO", termo mínimo, com idade aparente estimada em 20 (vinte) anos e necessitando de reparos simples.

$$VB = SC \times 1,212 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde :

- VB = Valor das benfeitorias = ?
- Sc = Área edificada = 162,00 m²;
- R8N = Valor unitário de edificações - SINDUSCON - Publicado pela revista "A Construção São Paulo", e estimado para Abril/2.015 = R\$ 1.180,00/m²;
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;
- K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 02 do estudo adotado = 0,6205;

Logo :

$$VB = 162,00 \text{ m}^2 \times 1,212 \times \text{R\$ } 1.180,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,6205 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 161.346,00$$

CENTO E SSESNTA E HUM MIL TREZENTOS E
QUARENTAB E SEIS REAIS

[Handwritten signature]

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

795
/ 2

100
/ 2

V. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

III.2.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias, a saber :

$$VI = R\$ 333.000,00 + R\$ 161.346,00$$

$$VI = R\$ 494.346,00$$

QUATROCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL
TREZENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

797
/ 2
108

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com

ANEXO 01

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
DA MUNICIPALIDADE/SP

798
19330

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: **104.045.0045-4**

Local do Imóvel:

R MONJOLO, 238
CEP 02961-070
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MONJOLO, 238
CEP 02961-070

Contribuinte(s):

CPF 131.651.358-00 ERNANI CLAUDIO MACAGNAN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	181	Testada (m):	13,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	181		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	162	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	653,00
- da construção:	1.050,00

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

- da área incorporada:	114.345,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	137.781,00
- Base de cálculo do IPTU:	252.126,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/06/2015, em

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

Data de Emissão: 01/04/2015

Número do Documento: 2.2015.000402623-0