
Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da Segunda Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara/SP.

Processo n.º 1015477-52.2014.8.26.0003

MAÍSA MACHADO TUOLLA, arquiteta/urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, sob nº A 9738-1 e no Portal de Auxiliares da Justiça, perita judicial nomeada e compromissada nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM CELESTE VI – EDIFÍCIO URSA MAIOR move em face de LUIZ CARLOS DOS SANTOS E OUTRA, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões após detalhado exame da matéria em questão, consubstanciadas neste.....

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

- 1. Considerações Preliminares**
- 2. Objetivo da Perícia**
- 3. Vistoria**
- 4. Dados Obtidos**
 - 1.1. Do Local**
 - 1.1.1 Localização**
 - 1.1.2 Melhoramentos Públicos**
 - 1.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade**
 - 1.1.4 Zoneamento**
 - 1.1.5 Circunvizinhança**
 - 2.1. Do Imóvel**
 - 2.1.1 Terreno**
 - 2.1.2 Benfeitorias**
 - 2.1.3 Unidade**
- 5. Avaliação do Imóvel e vagas garagem**
- 6. Conclusões Finais**
- 7. Encerramento.**

Quatro Anexos:

Anexo 1 – Foto Aérea da Localização do Imóvel;

Anexo 2 – Cálculo do Valor da Unidade, Amostras e vaga;

Anexo 3 – Documentação Fotográfica;

Anexo 4 – Certidão Dados Cadastrais.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 235 dos autos digitais o presente Laudo visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor de unidade habitacional vertical e uma vaga de garagem no mercado imobiliário. O imóvel e vaga estão localizados no Condomínio Conjunto Residencial Jardim Celeste VI- Edifício Ursa Maior (bloco 02), sito à Rua Antônio Guarmerino, 114 no 02º andar, apto 24B e vaga de garagem no pavimento térreo aberta, porém coberta, no Jardim Celeste/ Cursino, 21º subdistrito Saúde, cep 04195-140, neste município de São Paulo.

Desta forma, às fls. 207 dos autos esta signatária foi nomeada para avaliação do imóvel e vaga de garagem, correspondentes respectivamente a matrícula nº 54.826 e 54.827 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com inscrição municipal nº 157.222.0249-4 e 157.222.0333-4 respectivamente para unidade e vaga de garagem.

Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos, vistoria presencial, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e concluiu o presente laudo.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA.

Segundo despacho proferido por Vossa Excelência o objetivo da perícia reside na avaliação do valor de mercado da unidade de nº 24 B e da vaga de garagem de nº 40, ambos localizados no Edifício Ursa Maior sito à Rua Antônio Guarmerino, 114 no Jardim Celeste no Cursino – 21º subdistrito Saúde, neste município de São Paulo.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

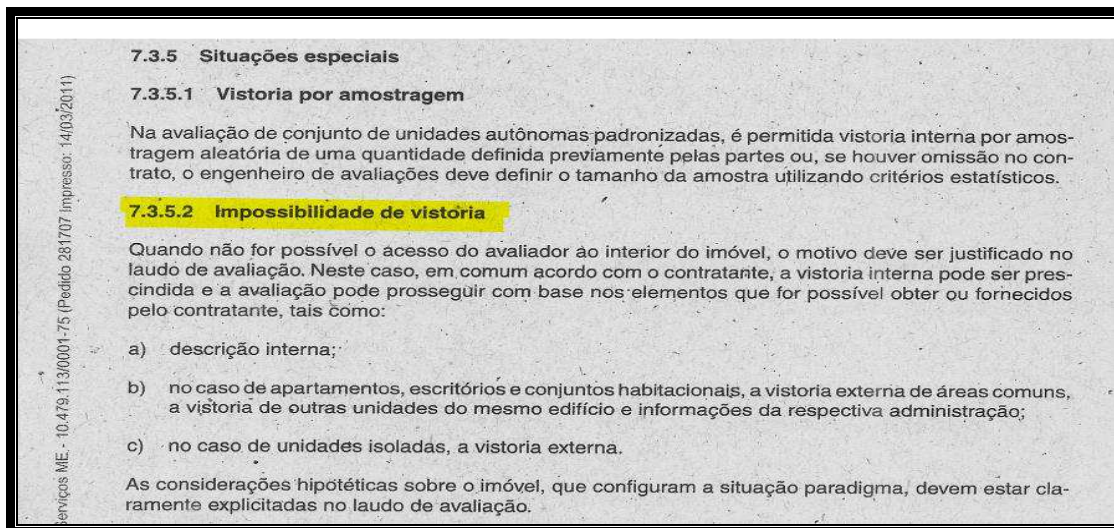
Para tanto, esta signatária adotou como procedimento à vistoria presencial em 26/09/2022, acompanhada do Sr. Antônio Moraes Sodré RG 7.981.033-0 SSP/SP e CPF 809.040.338-72, síndico responsável pelo edifício onde atua há 30 anos. Segundo informações do Sr. Antônio quando da construção do condomínio, os prédios receberam numeração e letras para identificação dos mesmos no todo, porém com o passar dos anos, foram se individualizando e as identificações como letras dos blocos e numeração não são mais necessárias e os edifícios são identificados como "edifício Ursa Maior", Ursa Menor, etc. No caso em estudo trata-se de um único bloco designado de Ursa Maior no endereço já citado.

Na data da vistoria, o imóvel avaliando encontrava-se com moradores, não identificados, e que não autorizaram a vistoria interna, mesmo tendo sido avisados com antecedência. Não sabemos se são parentes do Réu ou inquilinos.

Sendo assim com a autorização de Vossa Excelência (fls. 248), e anuência do Autor (fls. 247), fotografamos a unidade de nº 52 B que está no mesmo prédio da unidade avaliando, salientando que todas as unidades são idênticas, somente com alteração de acabamentos e revestimentos que não alteram o valor de mercado.

Vale salientar que não foram apresentados quesitos ou Assistentes Técnicos, nem do Condomínio e nem tampouco do Réu, restando fundamentar o laudo no item 7.3.5.2 da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos da NBR 14.653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT que autoriza a avaliação por similaridade,

sempre esclarecendo que não há qualquer prejuízo as partes nesse tipo de avaliação por ser unidade tipo dentro do condomínio.



Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2.

3. VISTORIA

Com o objetivo de cumprir a determinação deste Douto Juízo esta signatária efetuou a vistoria nas áreas comuns e unidade residencial do edifício em questão. A vistoria externa do Condomínio das áreas comuns e áreas de lazer e a vistoria interna da unidade similar ao avaliando, estão caracterizados na documentação fotográfica anexa ao presente trabalho e foram obtidas no local.

O imóvel e sua garagem estão localizados à Rua Antônio Guarmerino, 114 - unidade 24 do 2º pavimento do bloco edifício Ursa Maior e a vaga de garagem no pavimento térreo no bolsão 02, vaga 40 do mesmo condomínio no Jardim Celeste/Cursino no 21º subdistrito Saúde/SP, objeto das matrículas 54.826 e 54.827 do 14º CRI de São Paulo, datadas de 10 de agosto de 1982, de uso residencial com área privativa de 51,25 m² e área total de 82,08 m², idade de 39 anos e uma vaga no

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

térreo do condomínio aberto e coberta com 9,90 m². A unidade possui 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

A topografia do terreno em que está implantado o condomínio é em declive nos fundos e trata-se de uma única torre com 13 pavimentos, quatro apartamentos por andar e vagas no piso térreo abertas e cobertas com telhas de cimento amianto. Ainda possui no térreo e áreas comuns: quadra, parque infantil, salão de festas com sanitários. O condomínio encontra-se devidamente delimitado e murado e possui guarita para segurança. A unidade em questão está voltada para a frente do lote.

Esclarecendo ainda que a situação fática constatada por esta signatária por ocasião da vistoria, encontra-se em anexo a este laudo, com documentação fotográfica do imóvel similar ao avaliando, cálculo do valor dos comparativos e cálculo do avaliando com descrição de cada amostra. Não foram apresentados quesitos, nem tampouco Assistente Técnico.



Fachada do Condomínio.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

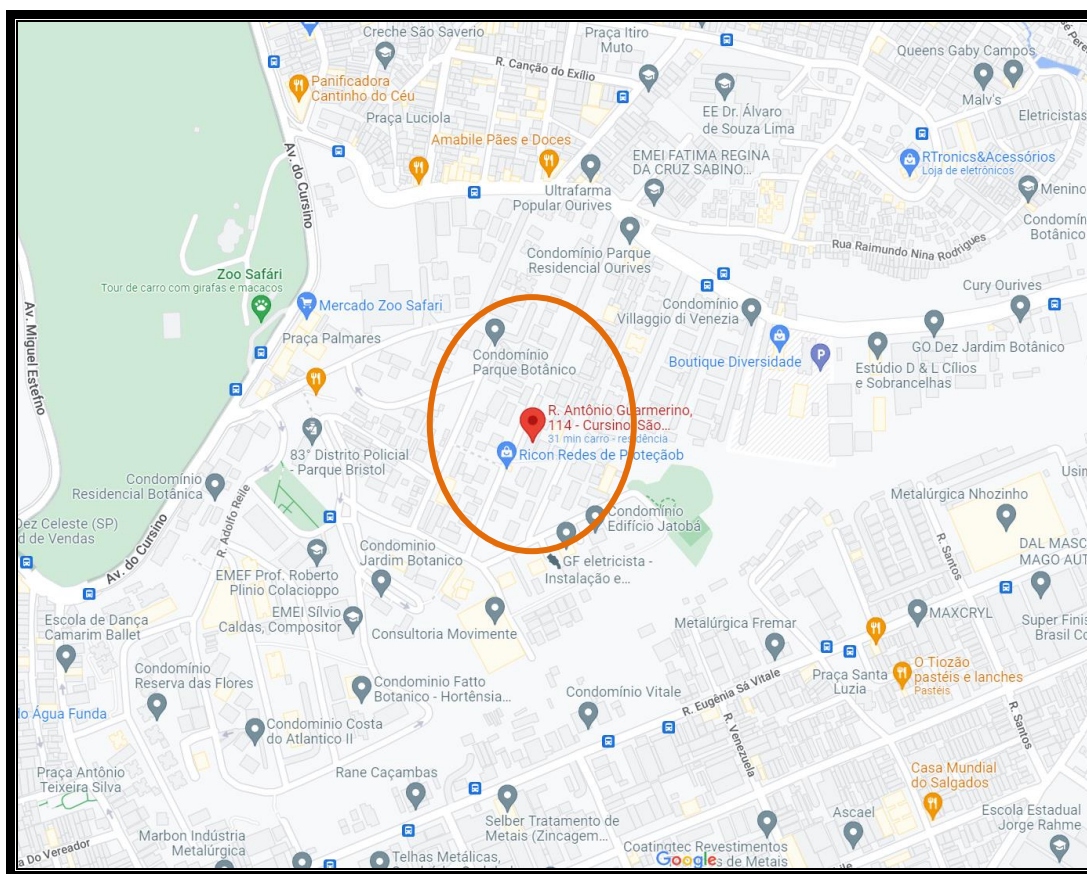
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4. DADOS OBTIDOS

4.1 Do Local

1.1.1 Localização

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se à Rua Antônio Guarmerino, 114 apto 24 no bairro de Jardim Celeste/Saúde - cep 04195-140, nesta capital na quadra formada pela Rua Antônio Guarmerino, Rua Alessandro Alberti, Rua Augusto Biasi, próximo da Av. do Cursino e Zoo Safari, pontos de referência importantes e via de acesso.



Fonte: Google Maps

1.1.2 Melhoramentos Públicos

O Imóvel está localizado em Zona Mista - ZM nos termos da Lei Municipal 16.402 de 22 de março de 2016, próximo ao comércio de

densidade média, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de redes de água, telefone e energia elétrica domiciliares, iluminação pública, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentação, transporte coletivo próximo e arborização.

1.1.3 Mapas Fiscais da Municipalidade

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra localizado o imóvel está assim enquadrado: Setor 157 da quadra 222 com Índice Fiscal para o exercício de 2022 igual a R\$ 789,00/m² obtido através da Planta Genérica de Valores.

1.1.4 Zoneamento

Conforme a Planta de Macrozoneamento de Estruturação e Qualificação Urbana da PMSP o referido imóvel está situado em Zona ZM – Zona Mista da Lei 16.402 de 22/03/2016. Como particularidade favorável ao imóvel em estudo tem-se a localização distante do centro, porém com acesso através de ônibus.

1.1.5 Circunvizinhança

O imóvel localiza-se distante do centro da capital. O local apresenta características de uso residencial distante de comércio e serviços com densidade demográfica média.

4.2 Do Imóvel

2.1.1. Terreno

O terreno relativo ao imóvel objeto do presente estudo possui formato regular, em declive nos fundos do lote, porém já caracterizado em platôs, o edifício está localizado ao nível da Rua Antônio Guarmerino

no Jardim Celeste/Saúde/SP, apresentando solo aparentemente firme e seco e devidamente delimitado.

2.1.2. Benfeitorias

Sobre o referido terreno, encontra-se construído uma única torre de unidades habitacionais com 13 andares e o térreo reservado par vagas de garagem abertas e cobertas com telhas de cimento amianto. São quatro unidades residenciais por andar com dois elevadores, construído em alvenaria de tijolos, esquadrias em madeira e alumínio, revestimentos em massa fina com idade de 39 anos de construção. Possui áreas externas com quadra, parque infantil, salão de festas e vagas de garagem.

2.1.3. Unidade

A unidade de nº 24 do antigo bloco B ou bloco 02, localizada no 2º andar possui 02 dormitórios, sala de estar, banheiro, cozinha e área de serviços com acabamentos em massa corrida nas paredes, azulejos até o teto e piso cerâmico nas áreas molhadas sendo segundo depoimento do Síndico esse o padrão das unidades no prédio totalizando área privativa de 51,25 m² e área total de 82,08 m² com inscrição municipal nº 157.222.0249-4.

2.1.4. Vaga de Garagem

A vaga de garagem determinada como vaga de número 40 com matrícula individualizada 45.827 do 14º RI desta capital, está situada no pavimento térreo. Possui área de 9,90 m² e inscrição municipal nº 157.222.0333-4.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL e GARAGENS

5.1. Diretrizes

O presente laudo de avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 parte 1 e 2**, bem como às do **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019 e Índices de Unidades Padronizadas 2019**.

5.2. Metodologia Básica

Conforme prescreve a Norma e o **IBAPE**, em especial na “**Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**” de 2011, a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos e similares ao imóvel avaliando. Assim sendo, os métodos básicos para o cálculo do valor do imóvel objeto deste trabalho, serão o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e o Método de Custo.

5.2.1. Método Direto ou Comparativo

Neste método, o valor do terreno é atribuído através da comparação direta com as informações de elementos assemelhados, após o adequado tratamento e homogeneização dos dados obtidos por meio de pesquisa no mercado imobiliário local, envolvendo preços comercializados ou ofertados, e as demais características, atributos e fatores que possam influenciar no resultado.

5.2.2. Método de Custo

O valor total do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno, calculado através do método comparativo neste caso,

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

acrescido do valor das benfeitorias, ou seja, a construção existente no imóvel, apropriada através do custo de sua reprodução, utilizando-se como base o Custo Unitário Básico de Edificações – **CUB** – fornecido pelo **SINDUSCON**.

5.2.3. Fatores de Homogeneização

O denominador comum, ou situação paradigma, sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados e tratados, levando-se em conta os atributos e variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis, para Grupo II, Zonas de Ocupação Vertical Padrão Médio, será:

Fator Transposição (IF):	789,00
Fator Profundidade:	não se aplica
Fator Referência :	16,00
Fator frentes múltiplas:	10.3
Fator Topografia:	1,00

5.2.4. Fator Fonte

Visando a consideração da elasticidade das ofertas pesquisadas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos às ofertas serão abatidos em até 10%, compensando assim a eventual super estimativa das mesmas, tendo em vista a atual situação do mercado local, para só então serem considerados nos cálculos estatísticos.

5.2.5. Fator Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, da situação do imóvel avaliando, serão utilizados índices determinados e aferidos no

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

local no caso Índice Fiscal da Planta Genérica de Valores da PMSP para 2016, atualizada para 2022.

5.2.6. Fator Frentes Múltiplas

O Fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas tabelas na forma inversa, quando necessário.

5.2.7. Pesquisa de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla e detalhada pesquisa na região, datada de outubro de 2022, visando à obtenção de elementos comparativos, tendo sido consultadas as fontes competentes para a obtenção de valores, de ofertas e informações específicas do mercado local para o tipo de imóvel avaliando. Esses elementos se encontram devidamente caracterizados no **anexo 2** do presente trabalho.

Após a devida análise de todos os elementos e informações coletadas, foram efetuados os devidos tratamentos de homogeneização dos elementos comparativos, considerando todas as características, atributos, e fatores que exercem influência sobre o valor do imóvel, de acordo com os critérios de praxe.

5.3. Valor do imóvel e vaga

Desta forma, feita estas considerações e explicações, o valor do imóvel avaliando, de acordo com os cálculos apresentados em anexo, é igual a:

R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais) para outubro de 2022.

(ver anexo 2).

6. CONCLUSÃO

Desta forma, esta signatária, perita de confiança do Douto Juízo, honrada com a sua nomeação, procurou cumprir adequadamente à sua designação e encerra aqui suas considerações, concluindo o valor total do imóvel e da vaga para o mês de outubro de 2022 (conforme anexo 2), tudo conforme pesquisa efetuada no mercado imobiliário local, fundamentado pelas Normas descritas neste trabalho.

7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e digitado este Laudo, que se compõe de **40 (quarenta) folhas** incluindo **4 (quatro) anexos**. Todas as folhas e anexos foram assinadas digitalmente sendo esta última datada.

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

_____assinatura digital_____

Maísa Machado Tuolla

CAU A9738-1

2. Critérios de Seleção e Tratamento de Dados

2.1. Seleção

Na seleção de dados foram considerados como pontos primordiais à obtenção dos elementos semelhantes ao objeto da avaliação, considerando-se para tanto a mesma situação geográfica e urbanística do imóvel e a tipologia do mesmo.

2.2. Valor à Vista

Será resultado do desconto de um ágio de 10%, quando se tratar de ofertas ou opiniões, a fim de se compensar a elasticidade natural do mercado imobiliário.

2.3. Homogeneização

Os elementos obtidos na amostra foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências, e a frequência e influência dos atributos na formação dos preços. Visa ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma. No caso em estudo, como o valor de comercialização da garagem será calculada à parte, pelo fato de possuir matrícula individualizada, vale salientar que nos cálculos do valor de m² da unidade será usado somente a metragem das áreas privativas sem acréscimo das áreas das vagas conforme fórmula (vagas x metragem x 0,50) onde temos o número de vagas x a metragem da mesma em matrícula e o desconto do metro quadrado da unidade, uma vez que se trata de área somente de piso e laje.

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do: “Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das edificações a que se referem.

Portanto os valores apresentados de m2 da unidade não incluem as metragens de vagas em nenhum dos nossos comparativos que pertencem ao mesmo prédio ou prédio do mesmo condomínio como um todo.

2.4. Avaliação

Para determinar o Valor do Imóvel Avaliando, deve-se ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando.

Dados Referenciais do Imóvel

Local: Rua Antônio Guarmerino, 114 – apto 24, antigo bloco 02 ou B, 2º pavimento e vaga de garagem – Jardim Celeste/Saúde/SP;

Construção: residencial – apto de 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

Padrão Construtivo: residencial/apartamento padrão médio com elevador – 5,075R8N;

Idade: 39 anos

Estado de Conservação: regular e necessitando de reparos simples a importantes “e”, depreciação de 18,10 % de acordo com o quadro de classificação de Ross/Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,496;

Índice Fiscal: R\$ 789,00 para o exercício de 2022;

Área Privativa: 51,25 m2.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

18

Classificação para a unidade.

3.Paradigma

Para o imóvel avaliando temos os seguintes dados:

Ap : área privativa = 51,25m²

Foc : fator de adequação ao obsoleto a ao estado de conservação do imóvel = 0,496 (39 anos)

K : fator padrão = médio 5,075

a. Classificação da zona

De acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP – 2011, o imóvel em lide enquadra-se na 5ª zona – Grupo II, Zona de Ocupação Vertical, na qual recomenda-se:

Fr : frente de referência = 16,00 m (mínimo);

Pmi : profundidade mínima = não se aplica;

Pma : profundidade máxima = não se aplica.

Nos cálculos utilizados para os elementos pesquisados, serão feitas as inversões necessárias:

Pe (5.ª zona) = não se aplica ;

Fe (5.ª zona) = não se aplica;

O expoente do fator múltiplas frentes ou esquina será item 10.3.3 e não se aplica o coeficiente de área dentro do intervalo.

b. Fator Obsolescimento e estado de conservação

Foc = 39/60 = 0,66 ou 66% = 0,3704


Foc = 0,20 + 0,3704 (1 - 0,20)

Foc = 0,496

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K


Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS 

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela Ross-Heideck (k)

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS 

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

12

Quadro 1 – estado de conservação. Ibapec/SP

4. Coleta de Dados

Fórmulas básicas utilizadas:

$$\mathbf{Vut} = [(Vi - Vc) / At] \times Ff \times If / If \times Cf \times Cp ;$$

$$\mathbf{Vc} = (Ac \times Cc \times K \times Foc);$$

$$\mathbf{Cf} = (Fe/Fr)^{1/5} ; \text{ dentro dos limites } Fr/2 \leq Fe \leq 2Fr$$

$$\mathbf{Cp} = (Pe/Pmi)^{1/2} ; \text{ dentro dos limites } 1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi,$$

$$\mathbf{Cp} = (Pma/Pe)^{1/2} ; \text{ dentro dos limites } Pma \leq Pe \leq 2Pma,$$

$$\mathbf{Foc} = R + K (1 - R),$$

Onde temos que :

Vu : Valor unidade isolada;

Ap : Área Privativa/útil

Vc : Valor da construção;

Ac : Área construída;

Cub : Custo da construção/ Sinduscon R\$1.432,35/ janeiro/2021;

K : Fator do padrão da construção (tabela específica);

Fp : Fator padrão;

Foc : Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação do imóvel avaliando;

R : Coeficiente residual correspondente ao padrão (tabela específica);

Vut : Valor unitário do terreno pesquisado;

Vi : Valor da oferta do imóvel pesquisado;

At : Área do terreno;

Ff : Fator de desconto sobre a oferta;

Cf : Coeficiente de frente;

Cp : Coeficiente de Profundidade;

Ce : Coeficiente de esquina;

Ca : Coeficiente de área;

Ft : Fator topografia

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1

Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

- Fr** : Frente de referência;
- Fe** : Frente do imóvel pesquisado;
- Pmi** : Profundidade mínima para a região;
- Pma** : Profundidade máxima para a região;
- Pe** : Profundidade do imóvel pesquisado;
- If** : Índice Fiscal .

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 1

Local: Rua Antônio Guarmerino, 114 – Jardim Celeste/Saúde/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: sem vaga

Área Privativa: 52,00 m²

Fonte: Vera Lúcia Imóveis fone: 98591.7086

Oferta: R\$ 209.000,00

data: out/2022

Padrão: apartamento médio

coeficiente: 5,075

Idade Aparente: 39 anos

Foc: 0,496

IF: 789,00

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = 5,075/5,075 = 1,000

(3) Fator obsolescência = 0,496/0,496 = 1,000

(4) Fator Fiscal = 789,00/789,00 = 1,000

Cálculo:

$$Vu = \frac{R\$ 209.000,00 \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{52,00m^2 + (0 \times 10,00M^2 \times 0,50)}$$

$$Vu = 3.617,30/M^2.$$

$$Foc = 39/60 = 0,66 \text{ ou } 66\% = 0,3704$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,496$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 2

Local: Rua Antônio Guarmerino, 114 – Jardim Celeste/Saúde/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: sem vaga

Área Privativa: 52,00 m²

Fonte: Diase Imóveis fone: 93009.7565

Oferta: R\$ 206.000,00

data: out/2022

Padrão: apartamento médio

coeficiente: 5,075

Idade Aparente: 39 anos

Foc: 0,496

IF: 789,00

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão= 5,075/5,075 = 1,000

(3) Fator obsolescência = 0,496/0,496 = 1,000

(4) Fator Fiscal = 789,00/789,00 = 1,000

Cálculo:

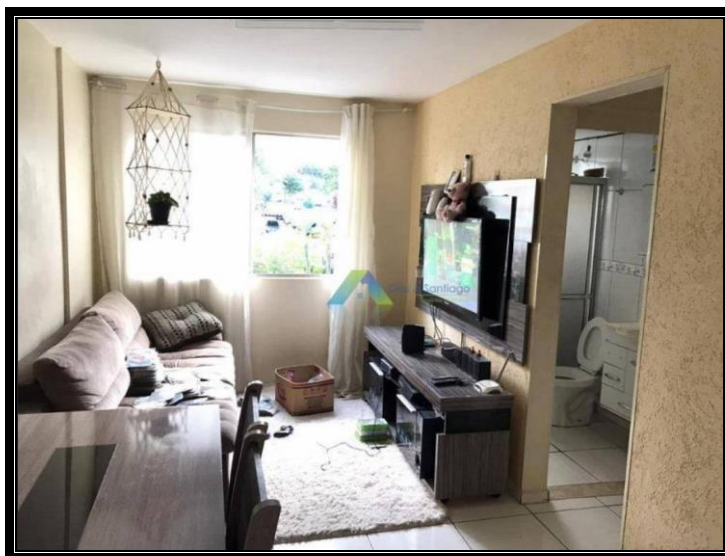
$$Vu = \frac{R\$ 206.000,00 \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{52,00m^2 + (0 \times 10,00M^2 \times 0,50)}$$

$$Vu = 3.565,38/M^2.$$

$$Foc = 39/60 = 0,66 \text{ ou } 66\% = 0,3704$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,496$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 3

Local: Rua Antônio Guarmerino, 114 – Jardim Celeste/Saúde/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: sem vaga

Área Privativa: 52,00 m²

Fonte: Vera Lúcia Imóveis fone: 98591.7086

Oferta: R\$ 189.900,00

data: out/2022

Padrão: apartamento médio

coeficiente: 5,075

Idade Aparente: 39 anos

Foc: 0,496

IF: 789,00

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = 5,075/5,075 = 1,000

(3) Fator obsolescência = 0,496/0,496 = 1,000

(4) Fator Fiscal = 789,00/789,00 = 1,000

Cálculo:

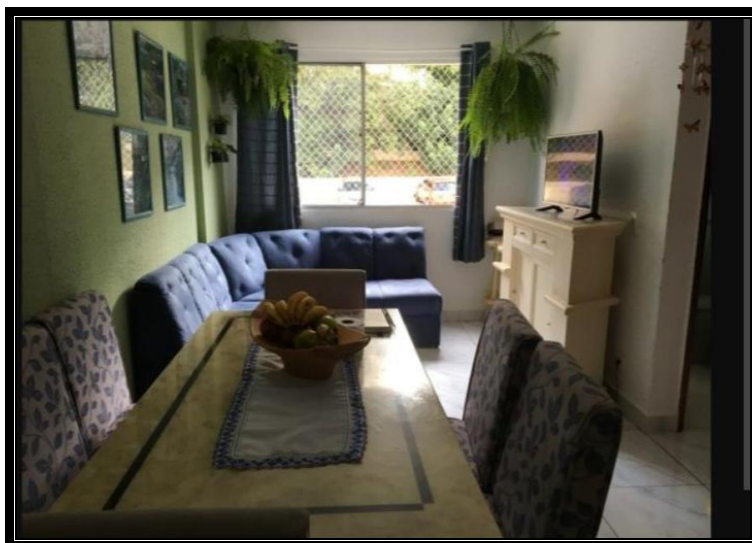
$$Vu = \frac{R\$ 189.900,00 \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{52,00m^2 + (0 \times 10,00M^2 \times 0,50)}$$

$$Vu = 3.286,73/M^2.$$

$$Foc = 39/60 = 0,66 \text{ ou } 66\% = 0,3704$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,496$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 4

Local: Rua Antônio Guarmerino, 114 – Jardim Celeste/Saúde/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: sem vaga

Área Privativa: 52,00 m²

Fonte: Marta Imóveis fone: 96331.3257

Oferta: R\$ 235.000,00

data: out/2022

Padrão: apartamento médio

coeficiente: 5,075

Idade Aparente: 39 anos

Foc: 0,496

IF: 789,00

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão = 5,075/5,075 = 1,000

(3) Fator obsolescência = 0,496/0,496 = 1,000

(4) Fator Fiscal = 789,00/789,00 = 1,000

Cálculo:

$$Vu = \frac{R\$ 235.000,00 \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{52,00m^2 + (0 \times 10,00M^2 \times 0,50)}$$

$$Vu = 4.067,30/M^2.$$

$$Foc = 39/60 = 0,66 \text{ ou } 66\% = 0,3704$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,496$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 5

Local: Rua Antônio Guarmerino, 114 – Jardim Celeste/Saúde/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: sem vaga

Área Privativa: 52,00 m²

Fonte: UBlink Imóveis fone: 5199.8886

Oferta: R\$ 228.000,00

data: out/2022

Padrão: apartamento médio

coeficiente: 5,075

Idade Aparente: 39 anos

Foc: 0,496

IF: 789,00

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão= 5,075/5,075 = 1,000

(3) Fator obsolescência = 0,496/0,496 = 1,000

(4) Fator Fiscal = 789,00/789,00 = 1,000

Cálculo:

$$Vu = \frac{R\$ 228.000,00 \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{52,00m^2 + (0 \times 10,00M^2 \times 0,50)}$$

$$Vu = 3.946,15/M^2.$$

$$Foc = 39/60 = 0,66 \text{ ou } 66\% = 0,3704$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,496$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 6

Local: Rua Antônio Guarmerino, 114 – Jardim Celeste/Saúde/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: sem vaga

Área Privativa: 52,00 m²

Fonte: Araki Imóveis fone: 97335.2346

Oferta: R\$ 235.000,00

data: out/2022

Padrão: apartamento médio

coeficiente: 5,075

Idade Aparente: 39 anos

Foc: 0,496

IF: 789,00

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão= 5,075/5,075 = 1,000

(3) Fator obsolescência = 0,496/0,496 = 1,000

(4) Fator Fiscal = 789,00/789,00 = 1,000

Cálculo:

$$Vu = \frac{R\$ 235.000,00 \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{52,00m^2 + (0 \times 10,00M^2 \times 0,50)}$$

$$Vu = 4.067,30/M^2.$$

$$Foc = 39/60 = 0,66 \text{ ou } 66\% = 0,3704$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,496$$



Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

4.1. Pesquisa de Mercado - Elemento Comparativo 7

Local: Rua Antônio Guarmerino, 114 – Jardim Celeste/Saúde/SP.

Dormitórios: 02 dormitórios - garagem: sem vaga

Área Privativa: 52,00 m²

Fonte: Geraldo Imóveis fone: 5583.0021

Oferta: R\$ 190.000,00

data: out/2022

Padrão: apartamento médio

coeficiente: 5,075

Idade Aparente: 39 anos

Foc: 0,496

IF: 789,00

Elementos de cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator padrão= 5,075/5,075 = 1,000

(3) Fator obsolescência = 0,496/0,496 = 1,000

(4) Fator Fiscal = 789,00/789,00 = 1,000

Cálculo:

$$Vu = \frac{R\$ 190.000,00 \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{52,00m^2 + (0 \times 10,00M^2 \times 0,50)}$$

$$Vu = 3.288,46/M^2.$$

$$Foc = 39/60 = 0,66 \text{ ou } 66\% = 0,3704$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,496$$



4.2. Homogeneização dos dados obtidos

Elementos	Vut (R\$/m ²)
1 _____	3.617,30
2 _____	3.565,38
3 _____	3.286,73
4 _____	4.067,30
5 _____	3.946,15
6 _____	4.067,30
7 _____	3.288,46

Total _____ 25.838,62 /7=R\$ 3.691,23

Média Aritmética _____ **R\$= R\$ 3.691,23 (três mil, seiscientos e noventa e um reais e centavos) por m2.**

Limite superior (3.691,23 + 30%) = R\$ 4.798,59

Limite inferior (3.691,23 - 30%) = R\$ 2.583,87

Considerando que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos portanto a Média Aritmética correspondente a:

M.A. S. = 25.838,62 / 7 = R\$ 3.691,23 / m2

Portanto temos:

O valor da unidade avaliando de nº 24B localizada no 2º pavimento do edifício Ursa Maior será dado pela fórmula:

$V_i = A_p \times V_{ub}$

$V_i = 51,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.691,23$

$V_i = \text{R\$ } 189.175,53$ (cento e oitenta e nove mil, cento e setenta e cinco reais e centavos) para outubro de 2022.

Cálculo do Valor - VAGA DE GARAGEM

O Valor de mercado das vagas de garagem com matrículas individualizadas dentro de um condomínio residencial são avaliadas a partir do valor de m2 encontrado para a unidade residencial do mesmo condomínio com desvalorização de 50% desse valor por tratar-se de apenas local coberto e espaço aberto demarcado no piso e reservado para estacionamento dos veículos.

Vale salientar que o Regulamento interno dos edifícios e condomínios não permite que pessoas estranhas que não residam no local circulem no condomínio, dificultando a comercialização dessas vagas para pessoas estranhas ao condomínio, ou seja, pessoas que não residem no local. A recomendação do "Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP nos esclarece que essas vagas correspondem a 50% do valor do m2 da unidade.

3.Paradigma

Para a garagem avaliando temos os seguintes dados:

Ap: área privativa = 9,90 m2

Vg = Ag x Vu x 0,50

Vg = 9,90 x 3.691,23 x 0,50

Vg = R\$ 18.271,58 (dezoito mil, duzentos e setenta e um reais e centavos) para outubro de 2022 para a vaga.

Valor total imóvel e vaga

Vt= Vap + Vg

Vi = R\$ 189.175,53 + R\$ 18.271,58

Vi = R\$ 207.447,11 (duzentos e sete mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e centavos) para outubro de 2022 ou em número redondos o total de unidade e vaga R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais).

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

Anexo 3 – Documentação Fotográfica.



Foto – Vista da guarita do edifício Ursa Maior, olhando de dentro para a rua.



Foto – Guarita.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Foto – Vista do parque infantil do edifício, acesso por escada.



Foto – Vista quadra do edifício, acesso por escada.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Foto – Vista entrada do edifício Ursa Maior.



Foto – Vista do Hall de entrada do edifício no pavimento térreo.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Foto – Outra vista do dormitório.



Foto – Sala do imóvel similar ao avaliando.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Foto – Banheiro do imóvel similar ao avaliando.



Foto – Dormitório do imóvel similar ao avaliando.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP



Foto Cozinha e ao fundo lavanderia do imóvel similar ao avaliando.

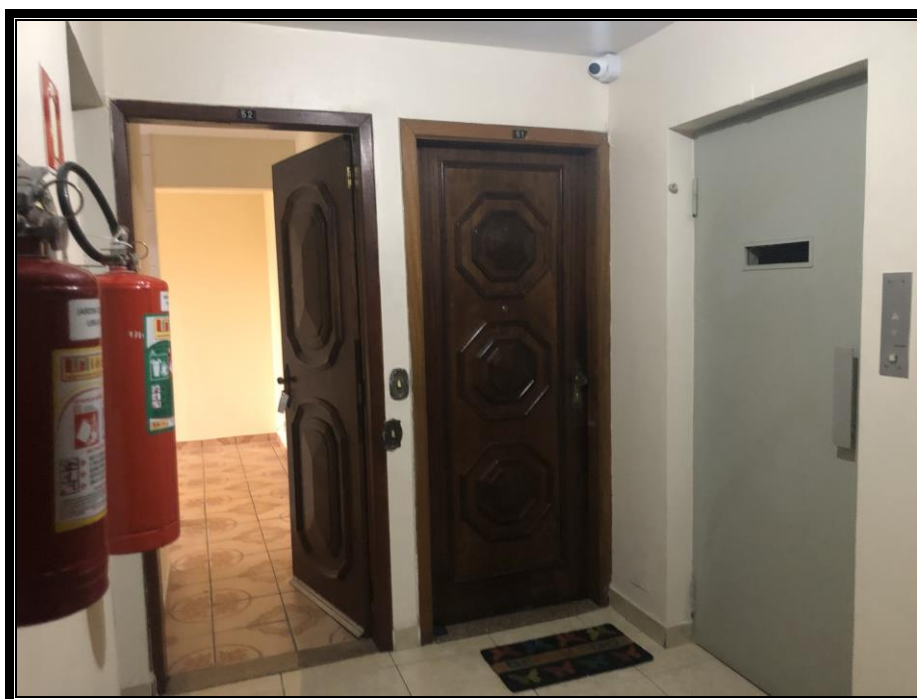


Foto - Vista da entrada do imóvel similar ao avaliando.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

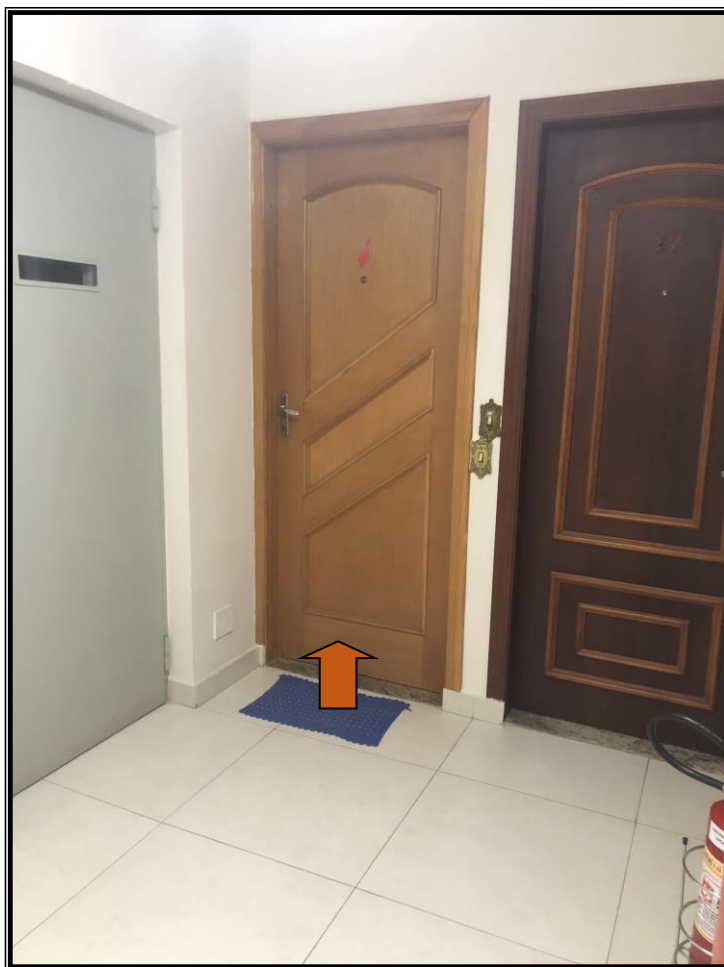


Foto – Vista da porta do avaliando.



Vista da Rua Antônio Guarmerino com o edifício à esquerda.

Maísa Machado Turolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 157.222.0249-4			
Local do Imóvel: R ANTONIO GUARMERINO, 114 - AP 24 B BL 2 JD CELESTE CR JD CELESTE VI CEP 04195-140 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO GUARMERINO, 114 - AP 24 B BL 2 JD CELESTE CR JD CELESTE VI CEP 04195-140			
Contribuinte(s): CNPJ 46.130.878/0001-42 LAM ADM E PARTIC S/C LTDA			
			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.500	Testada (m):	140,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0092
Área total (m²):	3.500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	83	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	464	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1983		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	789,00		
- da construção:	1.643,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	40.650,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	77.731,00		
Base de cálculo do IPTU:	118.381,00		
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	26/10/2022		
Número do Documento:	2.2022.012766021-4		
Solicitante:	MAISA MACHADO TUROLLA (CPF 032.052.368-31)		

Certidão Dados Cadastrais unidade residencial – 2022.

Maísa Machado Tuolla cau A 9738-1
Perícias e Avaliações - Membro Titular do IBAPE nº 1706/SP

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 157.222.0333-4			
Local do Imóvel: R ANTONIO GUARMERINO, 114 - ESTAC 40 JD CELESTE CR JD CELESTE VI CEP 04195-140 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO GUARMERINO, 114 JD CELESTE CEP 04195-140			
Contribuinte(s): CNPJ 46.130.878/0001-42 LAM CONSTRUCAO CIVIL E PARTICIPACOES LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.500	Testada (m):	140,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0004
Área total (m²):	3.500		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	789,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.105,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.105,00		
			
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	26/10/2022		
Número do Documento:	2.2022.012766600-1		
Solicitante:	MAISA MACHADO TUOLLA (CPF 032.052.368-31)		

Certidão de Dados Cadastrais vaga de garagem – 2022.