

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 0009687-68.2018.8.26.0002

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO VILLA BRUNO GIORGI** contra **MARISA GONZALEZ DRUCKER**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – Preliminares	3
I.1 – Considerações Preliminares	3
I.2 – Objetivo do Trabalho.....	4
II – Características do Imóvel	5
II.1 – Situação.....	5
II.2 – Ocupação	5
II.3 – Mapa Fiscal	6
II.4 – Zoneamento.....	6
II.5 – Melhoramentos	6
II.6 – Localização.....	7
III – Vistoria do Imóvel.....	8
III.1 – O Condomínio Villa Bruno Giorgi.....	8
III.2 – Características da Unidade em Avaliação	8
III.2.1 – Áreas	10
III.2.2 – Padrão Construtivo	11
III.2.3 – Estado de Conservação.....	11
IV – Documentação Fotográfica	13
V – Avaliação	47
V.1 – Metodologia.....	47
V.2 – Valor Unitário da Área Privativa	48
V.3 – Valor do Imóvel	48
V.4 – Valor dos Direitos da REQUERIDA sobre o Imóvel	49
VI – Conclusão.....	51
VII – Considerações Finais.....	52
VIII – Encerramento	54

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 05 dos autos principais) solicitando, dentre outros pedidos, que a **REQUERIDA** fosse citada para comparecer em audiência, visando ofertar defesa aos termos da exordial, bem como condenação da mesma ao pagamento das dívidas adquiridas por inadimplência às despesas condominiais.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte da **RE**, a referida dívida recaiu sobre os direitos do compromisso de compra e venda, na forma de penhora, que a mesma possui sob o imóvel (fls. 59 a 62 dos autos – cumprimento de sentença), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 85 e 86 dos autos – cumprimento de sentença) para a respectiva avaliação.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel objeto da lide, assim como os “**Direitos Reais**” (**Compromisso de Compra e Venda**) que a **REQUERIDA** possui sobre a Unidade Autônoma designada Apartamento nº 82 (Duplex), localizado no Edifício Unitá Bronzo (Bloco A), integrante do Condomínio Villa Bruno Giorgi, estando este localizado na Rua Ascencional nº 31, esquina com a Rua Frederico Guarinon, no bairro Jardim Ampliação, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

Entendemos como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliadora desenvolverá seus cálculos para o mês de **maio/2019**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.

Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Villa Bruno Giorgi está localizado à Rua Ascencional nº 31, na quadra completada pelas Ruas Frederico Guarinon e Itaiteva, no bairro Jardim Ampliação, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O local dista aproximadamente **20 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das Avenidas Giovanni Gronchi e Hebe Camargo, que se evidenciam como principais e importantes corredores viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por **imóveis de médio-alto padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referênciada de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam às profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

O imóvel em avaliação atualmente encontra-se ocupado pela **REQUERIDA**.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2019 (*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 170 do Setor 24** e possui **Índice Fiscal 1.643,27**.

(*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 23,74 % referentes à 2015/2016 (9,50%), 2016/2017 (6,00%), 2017/2018 (3,00%) e 2018/2019 (3,50%), conforme índice estipulado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM, Zona Mista**.

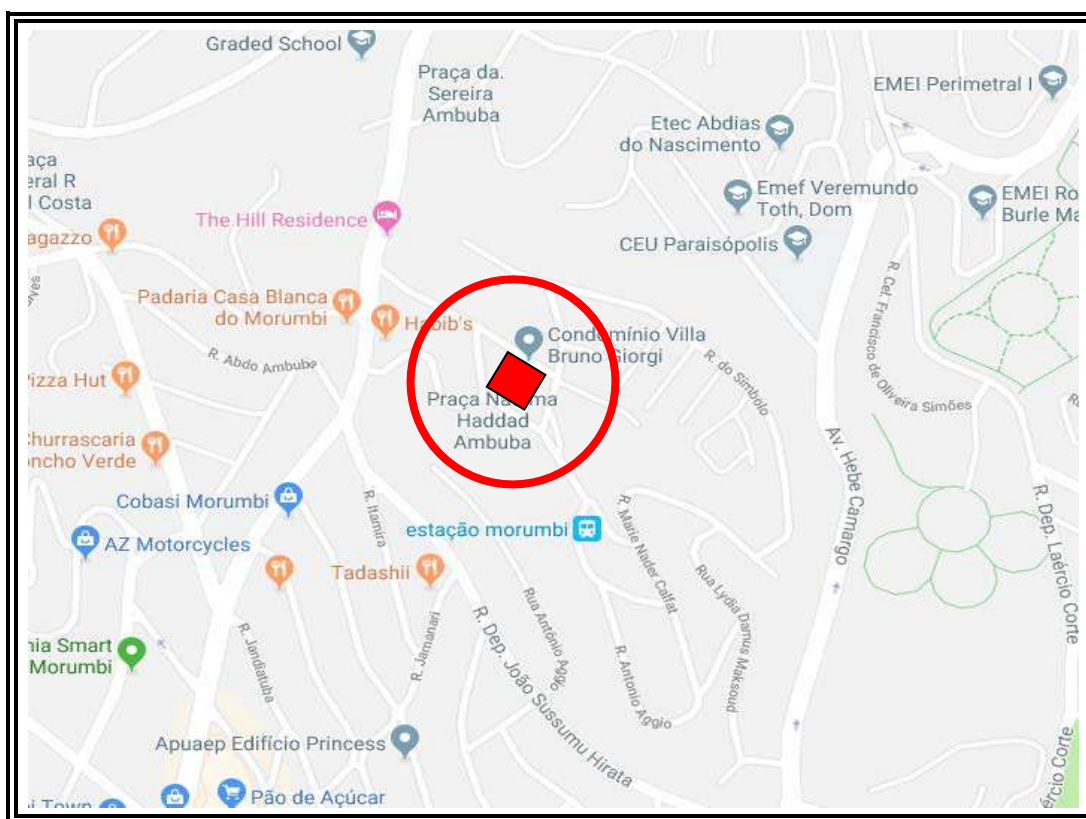
O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

II.6 – Localização





Vistoria do Imóvel

III.1 – O Condomínio Villa Bruno Giorgi

Em vistoria realizada no imóvel, dia **01/04/2019**, verificou-se que o Condomínio Villa Bruno Giorgi é constituído por 02 (dois) edifícios, sendo que o Edifício Unitá Bronzo (Bloco A), onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (12 pavimentos)	- <u>1º e 2º subsolos</u> : estacionamento; - <u>Térreo</u> : hall de entrada e áreas comuns; - <u>1º ao 8º andar</u> : 02 (dois) apartamentos por andar, sendo o último pavimento cobertura (duplex).
Estrutura	Concreto.
Fachada	Massa texturizada sob pintura.
Circulação Vertical	03 (três) elevadores (sendo 02 privativos e 01 de serviço) e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos.

III.2 – Características da Unidade em Avaliação

O apartamento nº 82 está localizado no 8º andar do Edifício Unitá Bronzo (Bloco A) e é constituído por dois pavimentos (pavimento tipo e cobertura), possuindo as seguintes divisões: sala de estar e jantar com sacada, antessala, 03 (três) dormitórios tipo suítes, cozinha, área de serviço, dependências de empregada (dormitório e banheiro), lavabo, sala de almoço e cobertura (living, área de lazer, deck, área de lazer e piscina).

Vinculadas ao apartamento em avaliação, existem 04 (quatro) vagas de garagem e 01 (um) depósito, todos localizados no 1º subsolo do Condomínio Villa Bruno Giorgi.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Pavimento tipo (8º)	Sala de estar e jantar com sacada	Assoalho de madeira	Massa sob pintura	Laje e sancas sob pintura
	Antessala	Laminado		
	Dormitório 01 (suíte máster)	Carpete	Massa sob pintura	Laje sob pintura
	Closet do dormitório 01 (suíte máster)			
	Dormitórios 02 e 03 (suítes)			
	Banheiro da suíte 01 (máster)	Granito	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
	Banheiro das suítes 02 e 03	Cerâmica		Laje sob pintura
	Lavabo	Granito	Massa sob pintura	Gesso sob pintura
	Cozinha	Cerâmica	Placa cerâmica	Laje sob pintura
	Área de serviço			
	Dependências de empregada		Massa sob pintura	
	Sala de almoço	Assoalho de madeira	Massa sob pintura / papel de parede	

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Cobertura	Living	Cerâmica	Massa texturizada sob pintura	Laje e cobertura retrátil (alumínio)
	Deck / Área de Lazer / Piscina		Massa texturizada sob pintura	Gesso sob pintura (parcial)
	Banheiro		Lajota cerâmica	Gesso sob pintura

<u>Esquadrias e Vidros</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Alumínio com vidro tipo liso na sala de estar e jantar, nos 03 (três) dormitórios (suítes), no closet da suíte 01, na cozinha, na área de serviço, na sala de almoço e no living; - Alumínio com vidro tipo fosco nos banheiros das suítes e no banheiro de empregada, - Alumínio com vidro tipo canelado no banheiro da cobertura; <p>Os demais cômodos (antessala, lavabo, dormitório de empregada, deck e área de lazer) não possuem esquadrias.</p>
<u>Portas</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Madeira na sala de estar e jantar, na antessala, nos 03 (três) dormitórios (suítes), nos banheiros das suítes, no closet da suíte 01 (máster), no lavabo e nas dependências de empregada (dormitório e banheiro); - Madeira com vidro tipo fosco na cozinha, na área de serviço e na sala de almoço; - Alumínio com vidro tipo liso no living; - Os demais cômodos (deck e área de lazer) não possuem portas.

III.2.1 – Áreas

Conforme Matrícula de Registro de Imóveis nº 266.378 (fls. 29 a 36 dos autos principais), o imóvel em questão apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa:	380,450 m ²
Área de Depósito:	60,48 m ²
Área Comum:	252,700 m ²
Área das Vagas:	88,320 m ²
Área Total Real:	633,150 m ²
Fração Ideal de Terreno:	3,9088 %

III.2.2 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002” (atualizado em dezembro/2017), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, os imóveis em avaliação podem ser classificados como “**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Fino**”, com Intervalo de Fator Mínimo de padrão construtivo igual a **2,652** do valor R₃N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de Conservação

De acordo com a cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo II) e vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel em avaliação pode ser considerado como “**entre regular e reparos simples**”, possuindo idade de construção de 25 anos, vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,716 (d-42 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física)**.

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

TABELA DE ROSS-HEIDECHE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e sem valor

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Villa Bruno Giorgi, onde se encontra o imóvel em avaliação



Fotos nº 02 e 03: Vista geral do Edifício Unitá Bronzo (Bloco A), onde se encontra o imóvel avaliando





Foto nº 04: Vista geral da Rua Ascencional



Foto nº 05: Vista geral da Rua Frederico Guarinon



Foto nº 06: Vista da portaria de acesso ao Condomínio Villa Bruno Giorgi

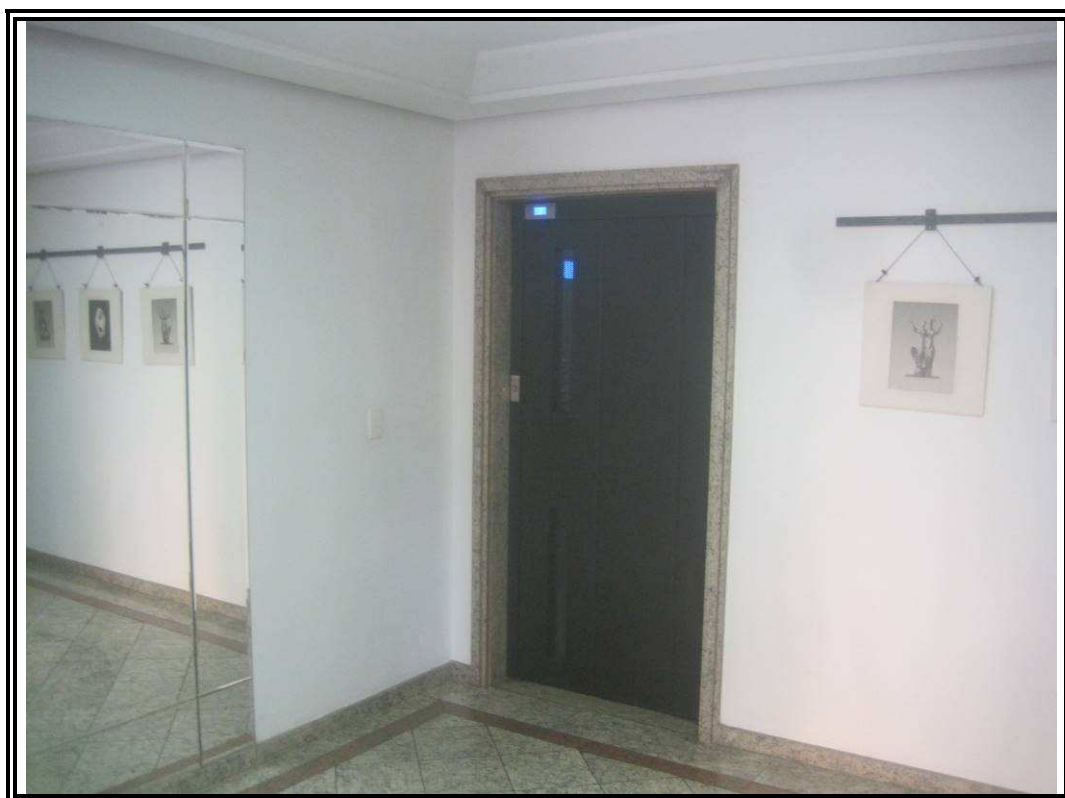
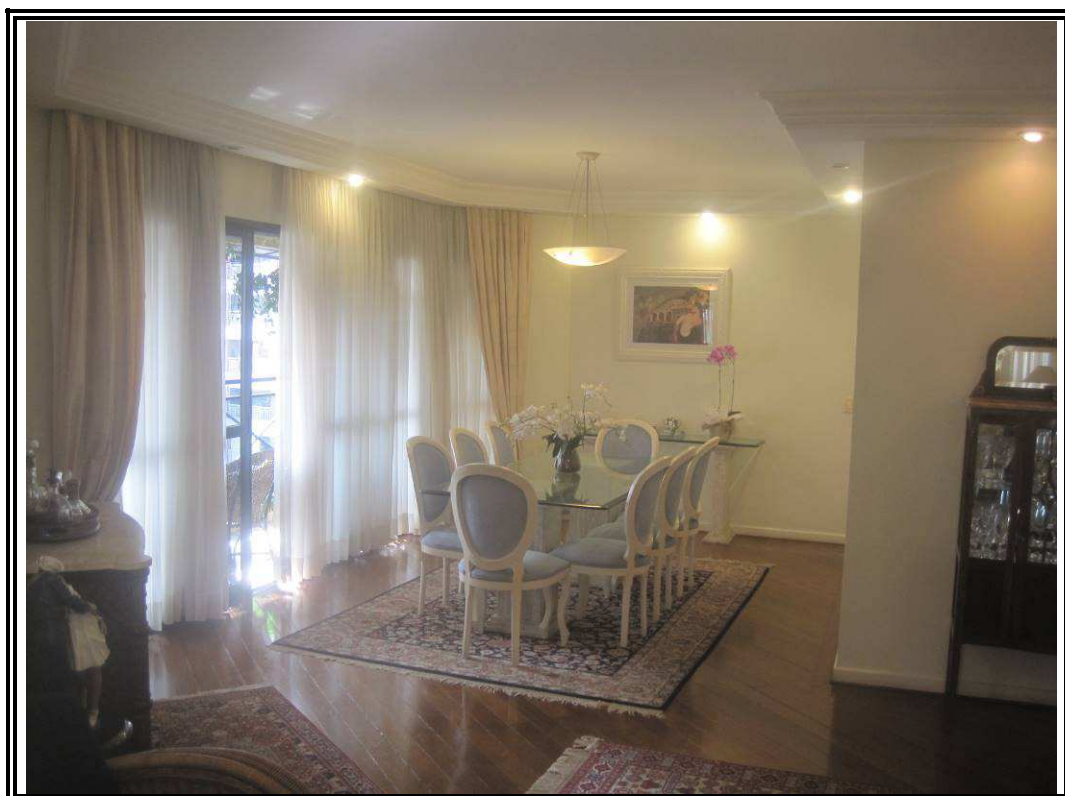


Foto nº 07: Vista do hall de entrada do Edifício Unitá Bronzo (Bloco A)

Pavimento tipo (8º andar)

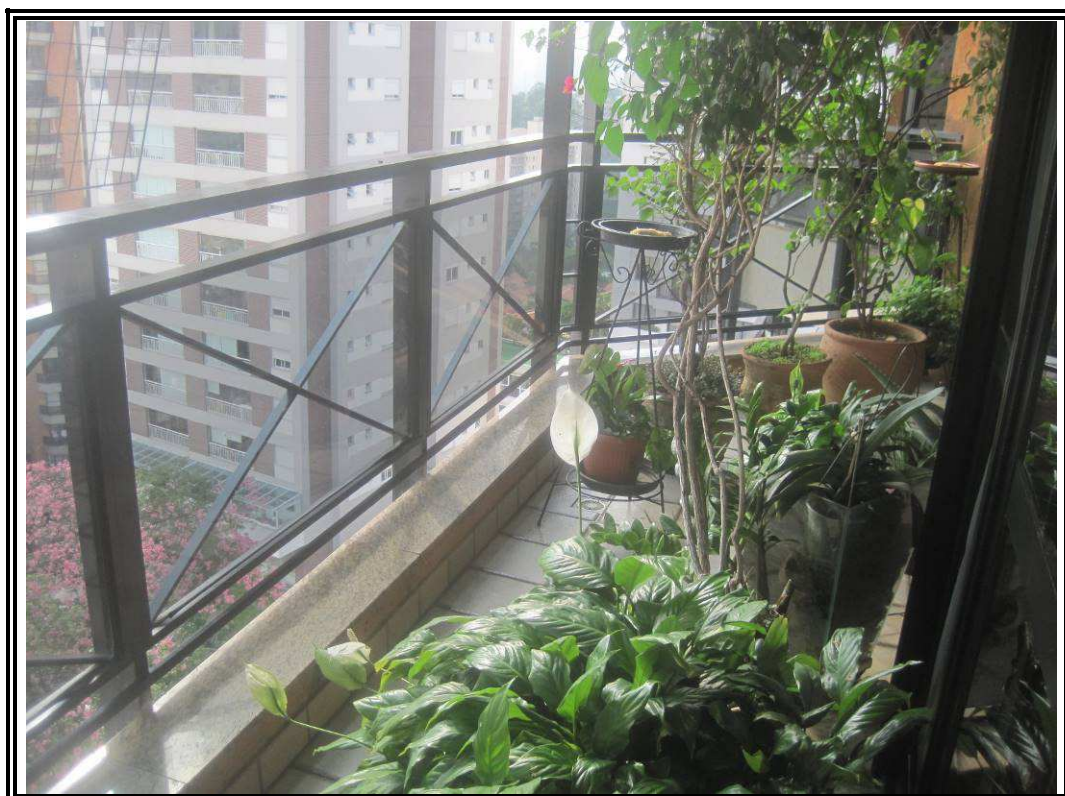


Foto nº 08: Vista do hall do elevador da unidade em avaliação



Fotos nº 09 e 10: Vista da sala de estar e jantar





Fotos nº 11 e 12: Vista das sacadas da sala de estar e jantar



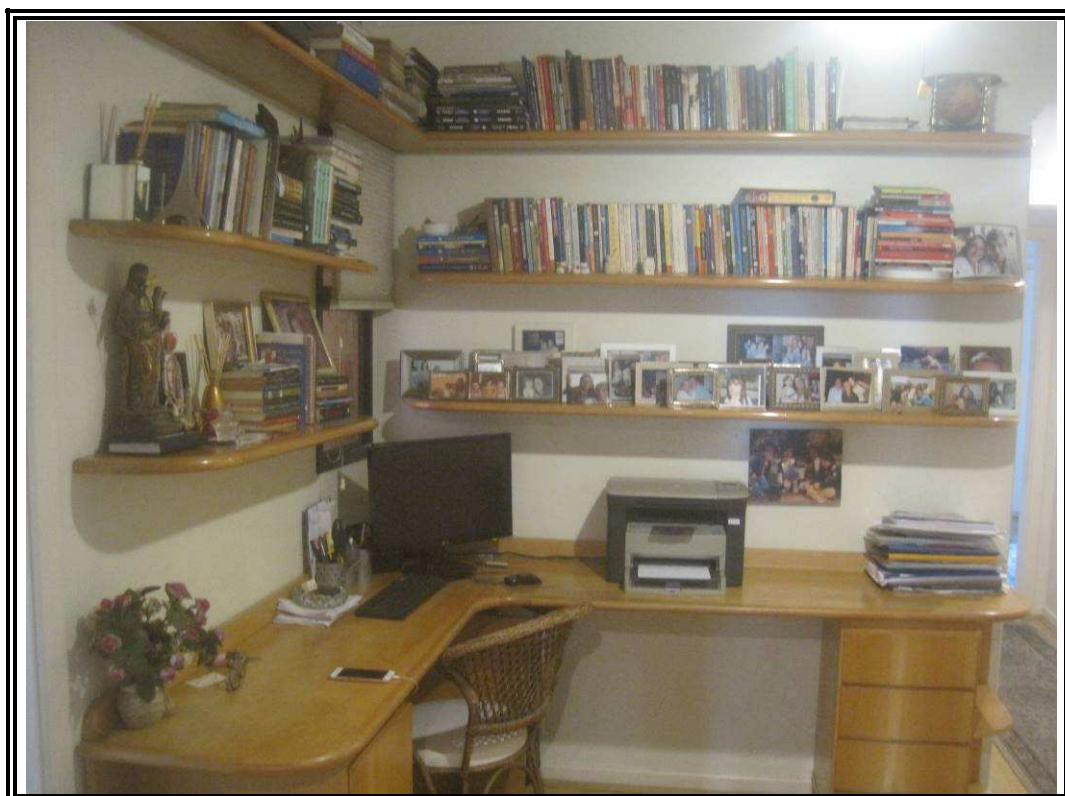


Foto nº 13: Vista da antessala



Foto nº 14: Detalhe de infiltrações presentes no forro da antessala

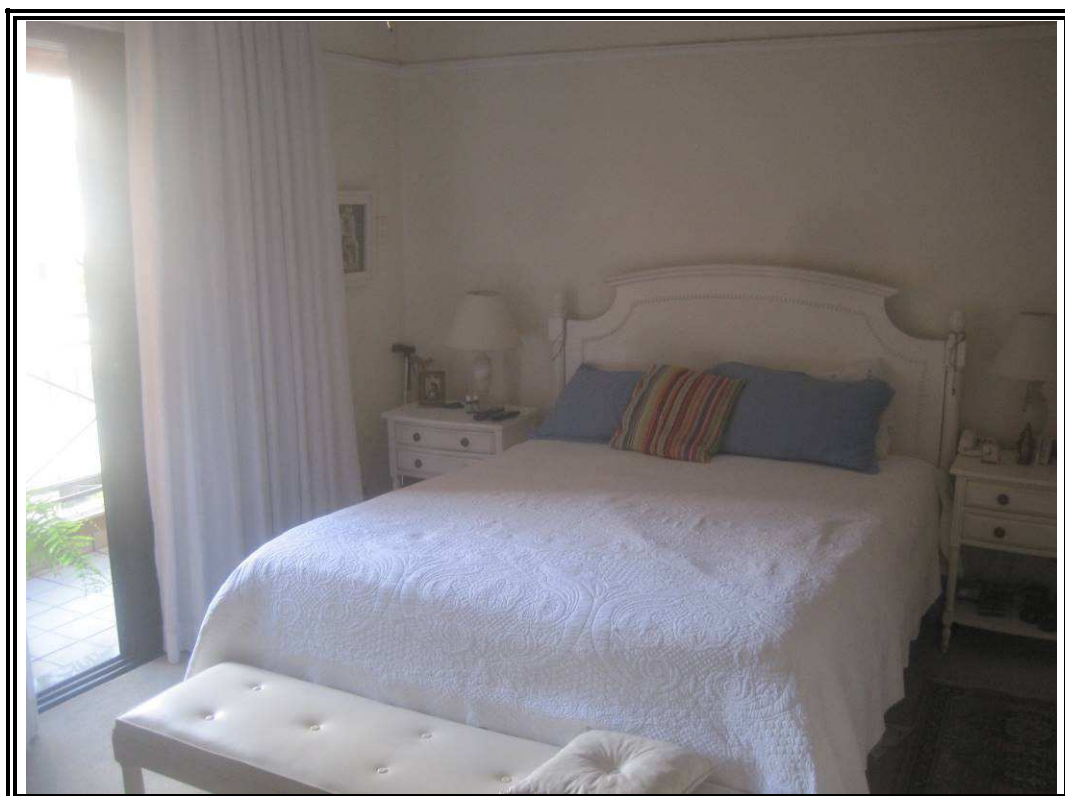


Foto nº 15: Vista do dormitório 01 (suíte máster)



Foto nº 16: Vista da sacada do dormitório 01 (suíte máster)



Fotos nº 17 e 18: Detalhe dos pontos de infiltração existentes no forro do dormitório 01 (suíte máster)



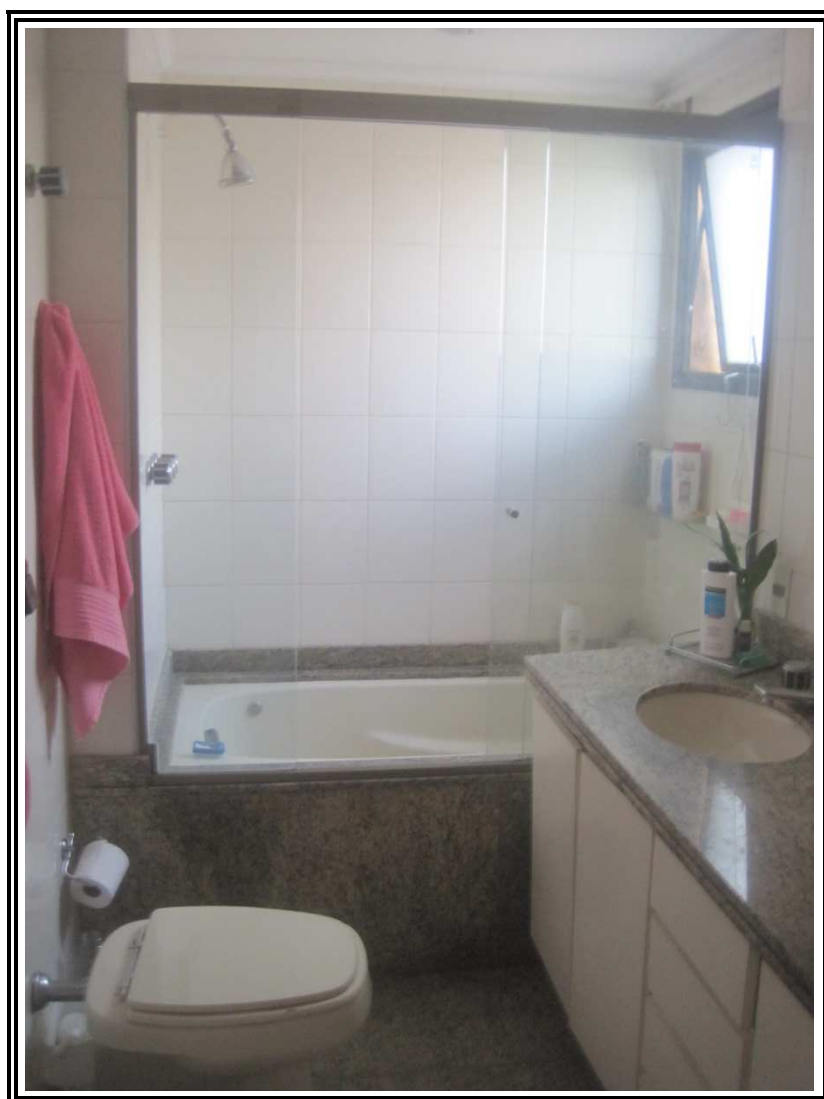


Foto nº 19: Vista do banheiro do dormitório 01 (suíte máster)



Foto nº 20: Detalhe da infiltração existente no forro do banheiro do dormitório 01 (suíte máster)

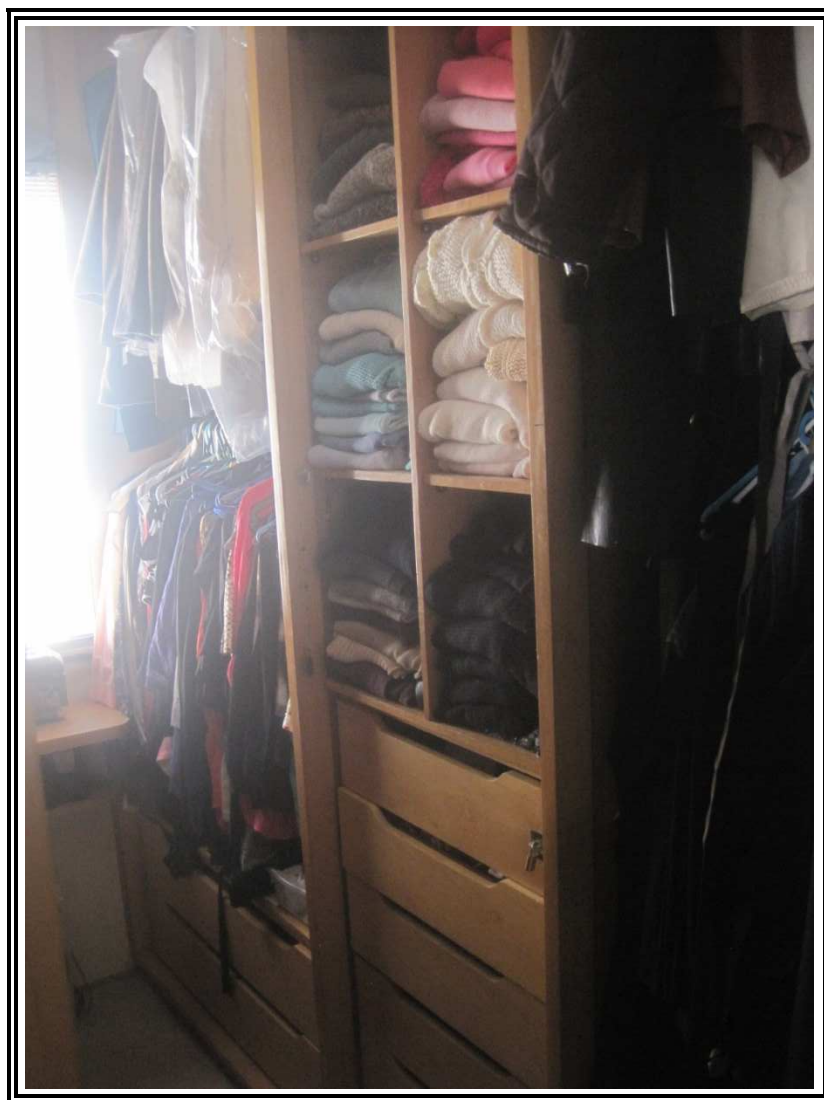


Foto nº 21: Vista do closet do dormitório 01 (suíte máster)



Fotos nº 22 e 23: Detalhe dos pontos de infiltração existentes no forro do closet (suíte máster)





Foto nº 24: Vista do dormitório 02 (suíte)



Foto nº 25: Detalhe da infiltração existente no forro do dormitório 02 (suíte)

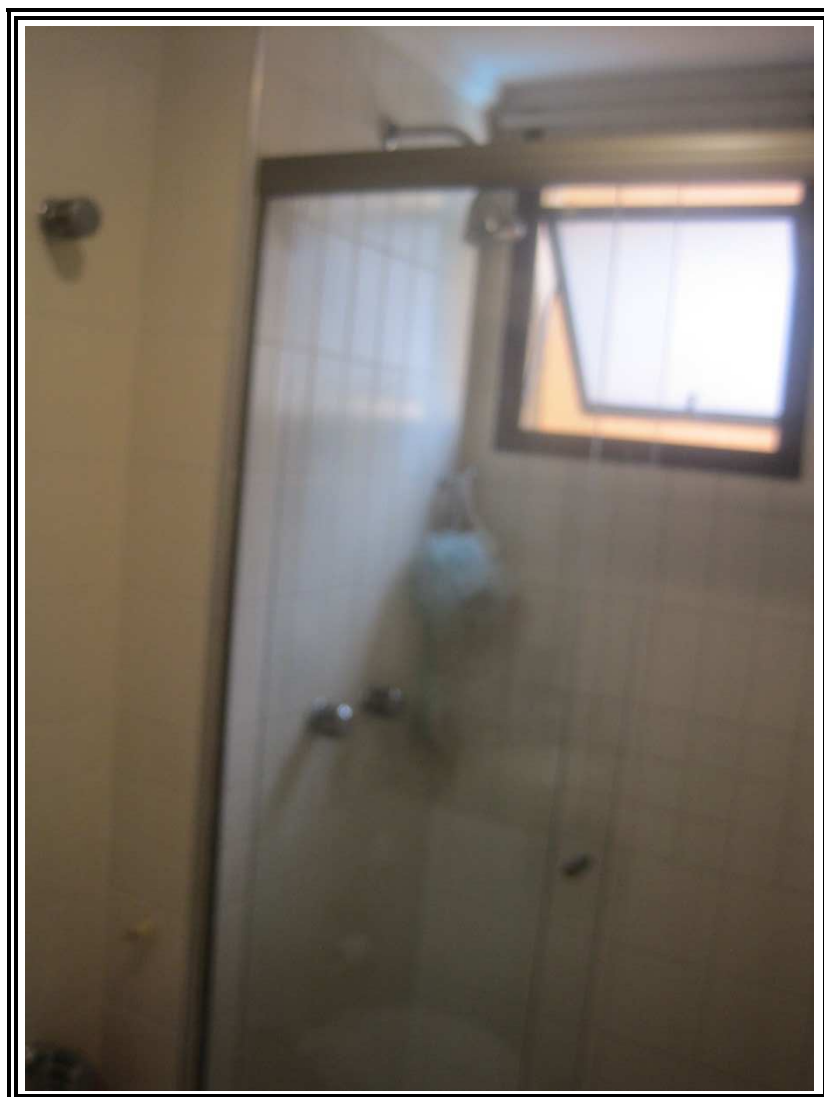


Foto nº 26: Vista do banheiro do dormitório 02 (suíte)

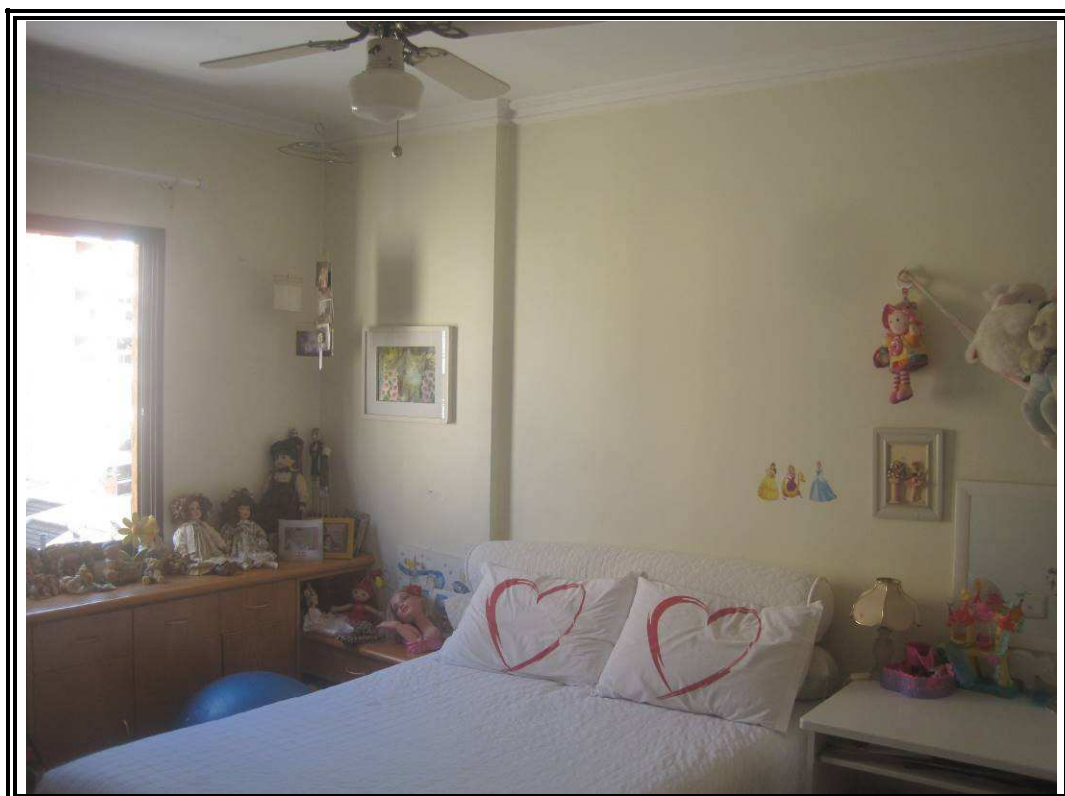


Foto nº 27: Vista do dormitório 03 (suíte)



Foto nº 28: Detalhe da infiltração existente no forro do dormitório 03 (suíte)

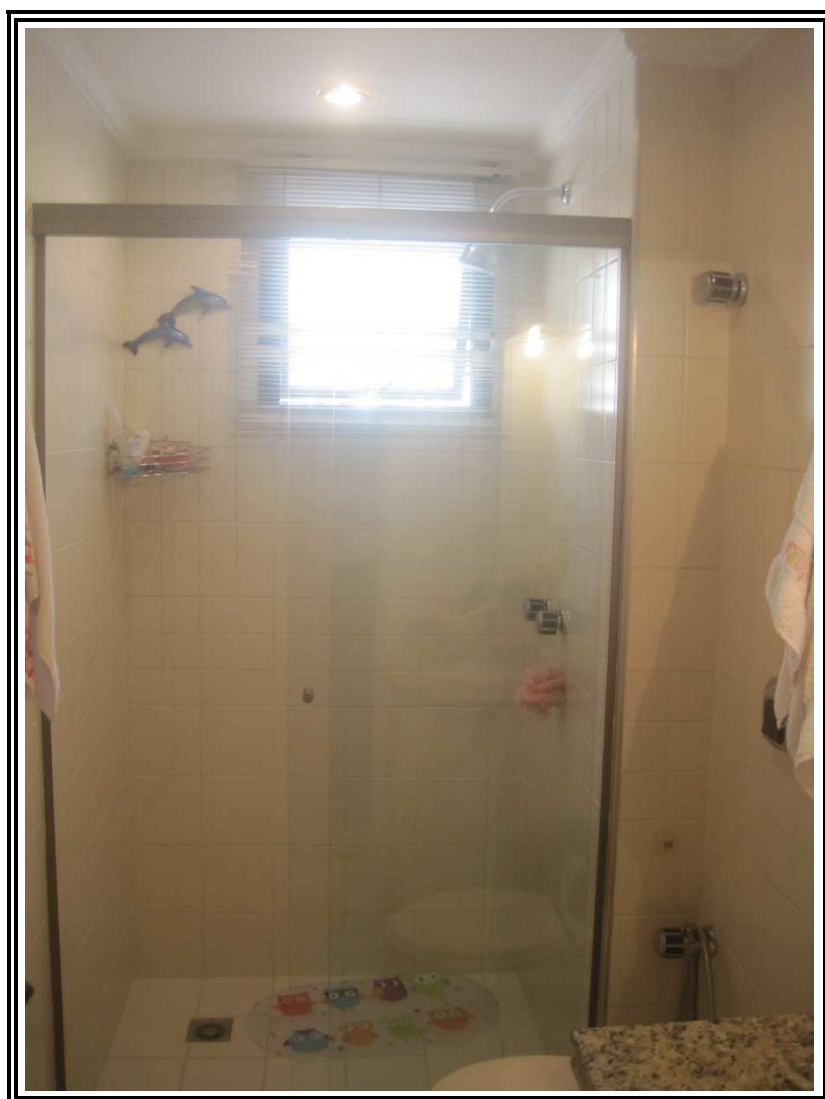


Foto nº 29: Vista do banheiro do dormitório 03 (suíte)

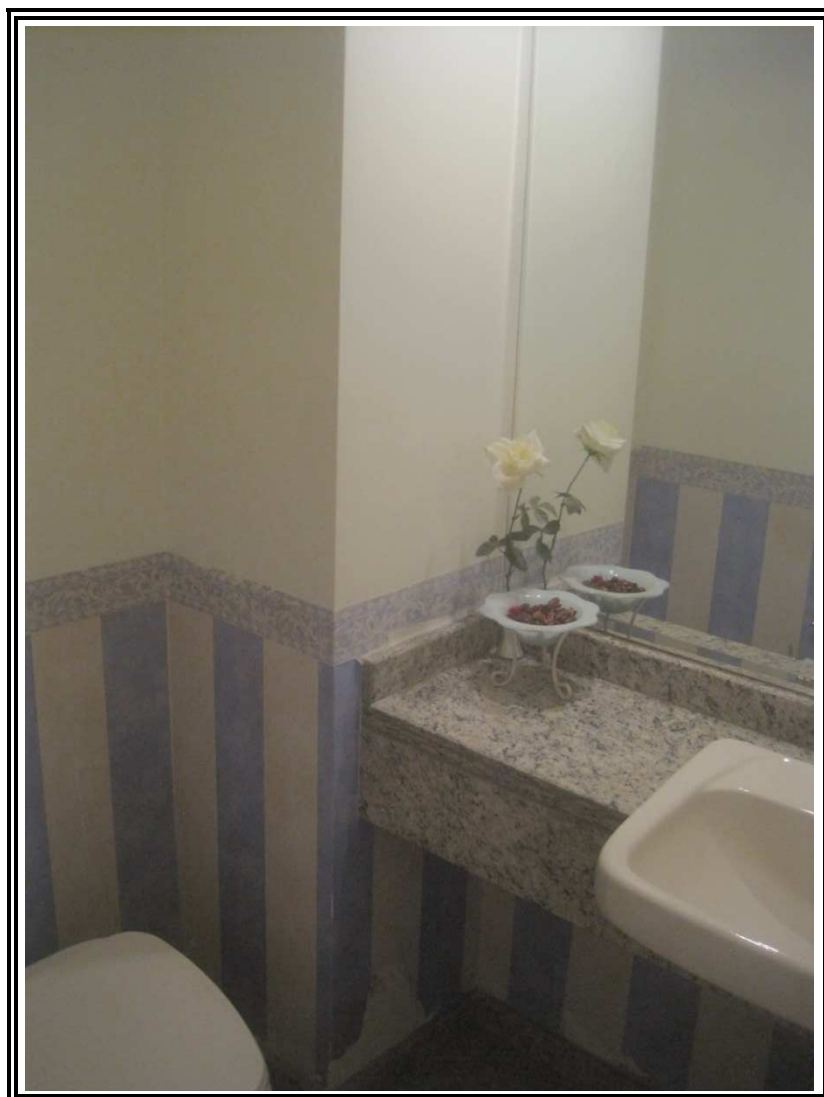


Foto nº 30: Vista do lavabo



Fotos nº 31 e 32: Vista geral da cozinha





Foto nº 33: Vista da área de serviço

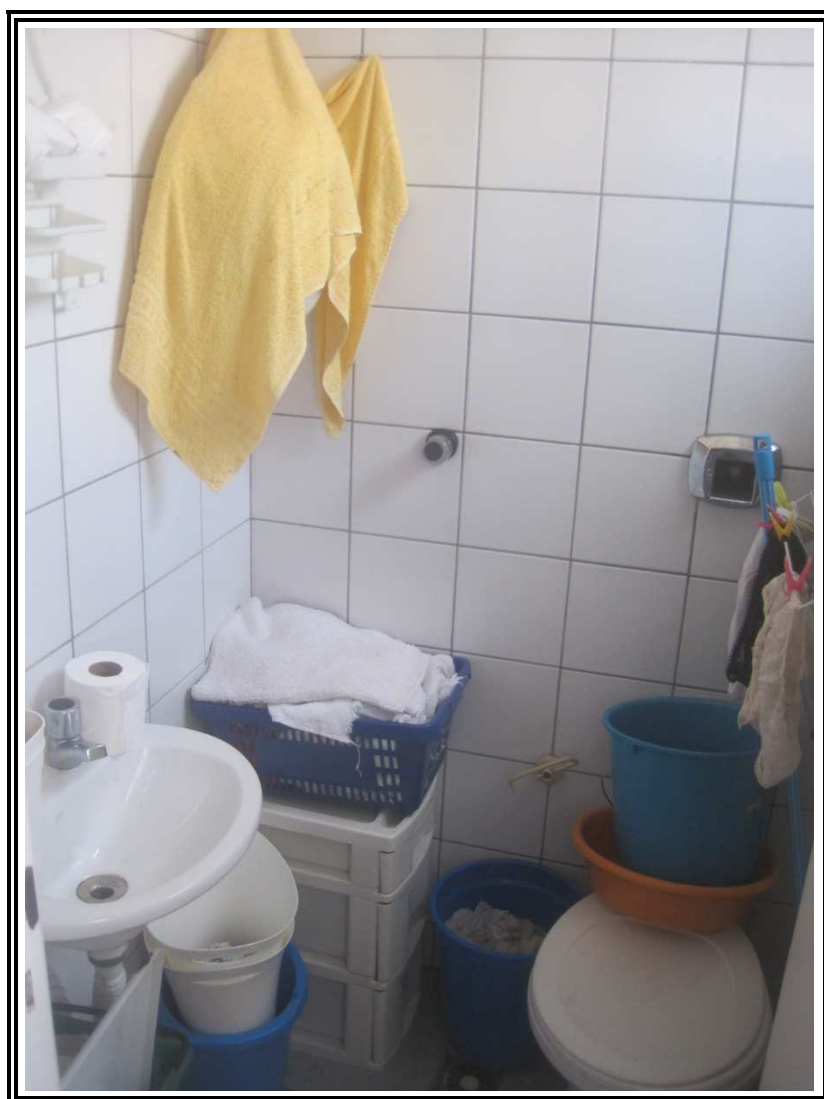


Foto nº 34: Vista do banheiro de empregada

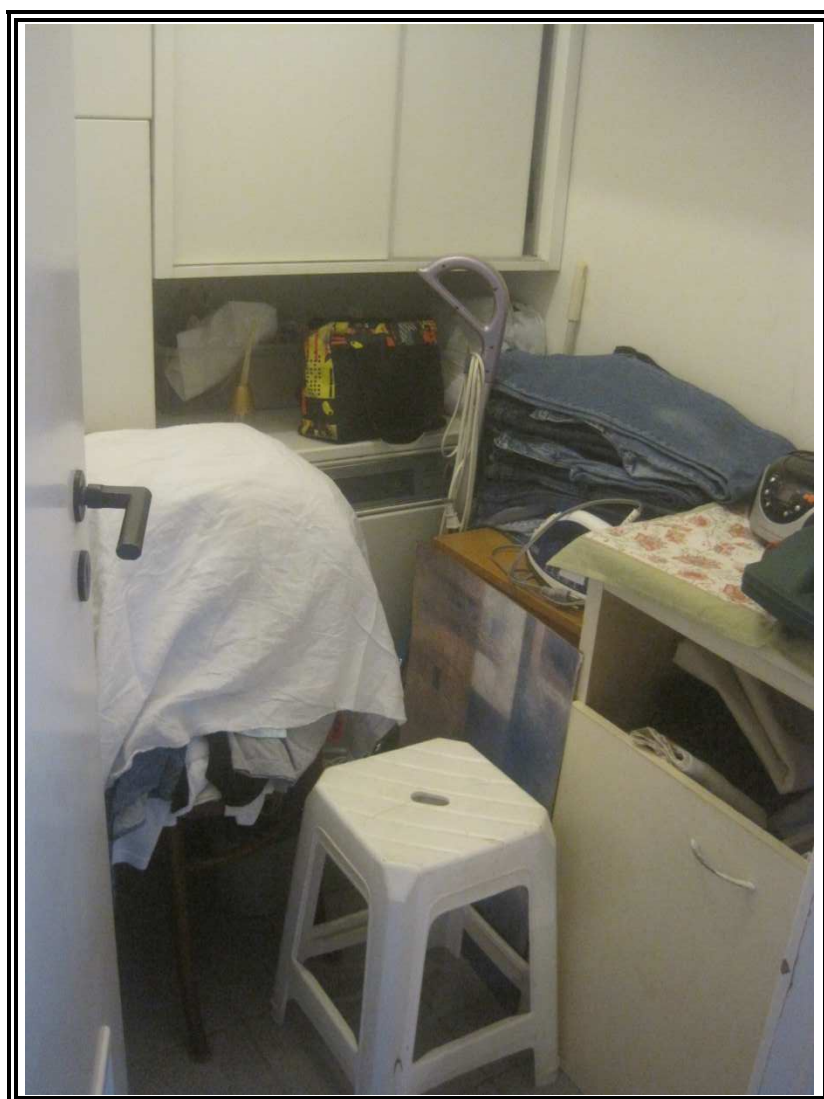


Foto nº 35: Vista do dormitório de empregada

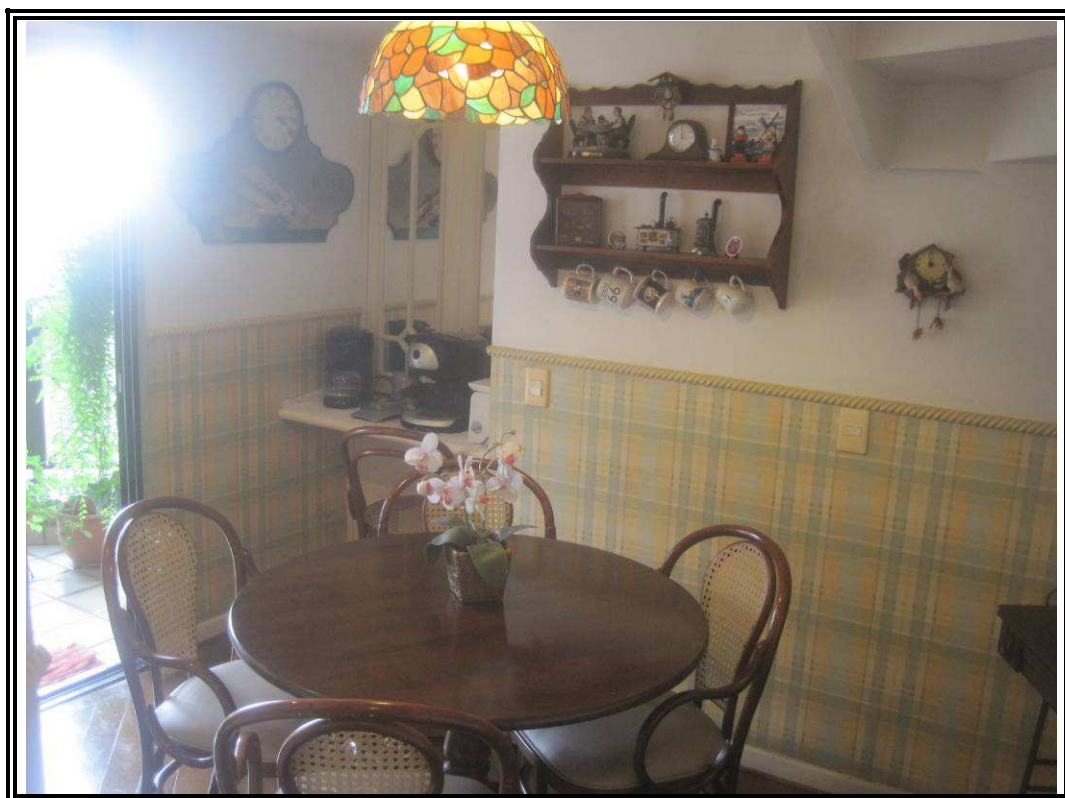


Foto nº 36: Vista da sala de almoço

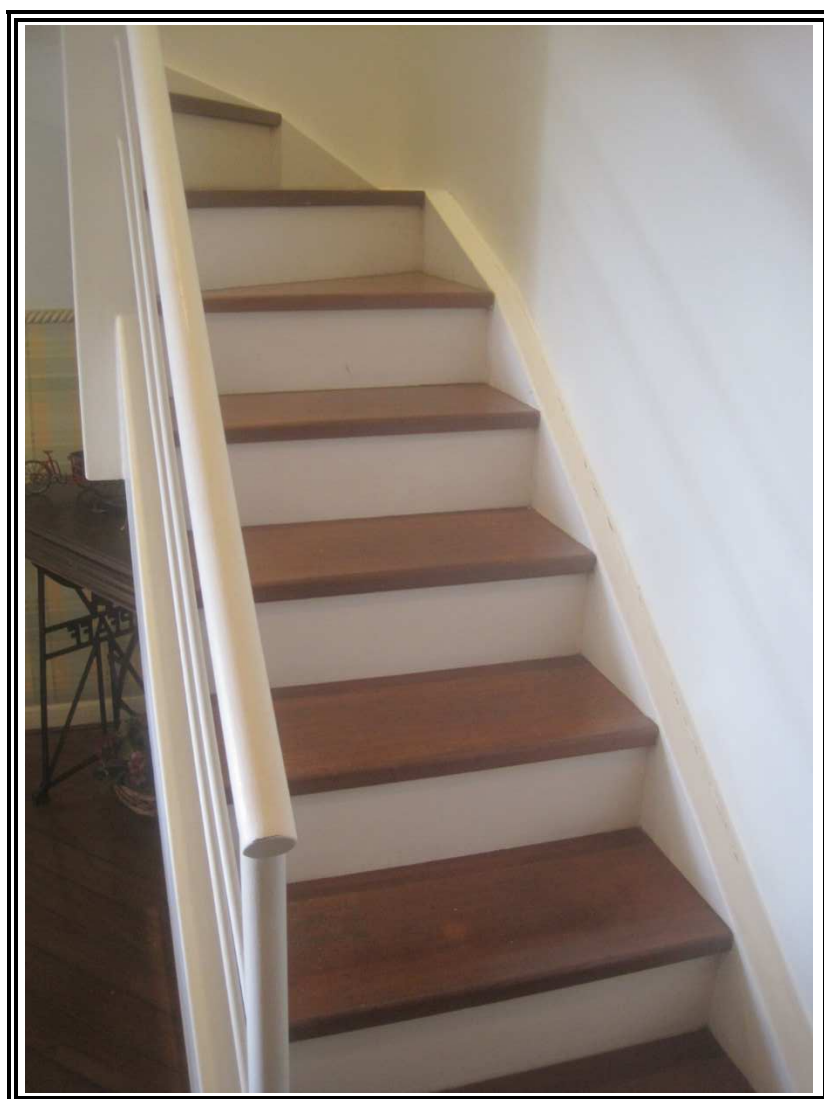


Foto nº 37: Vista da escada de acesso ao pavimento superior (cobertura)

Pavimento cobertura (9º andar)



Fotos nº 38 e 39: Vista geral do living





Foto nº 40: Vista geral do deck, área de lazer e piscina

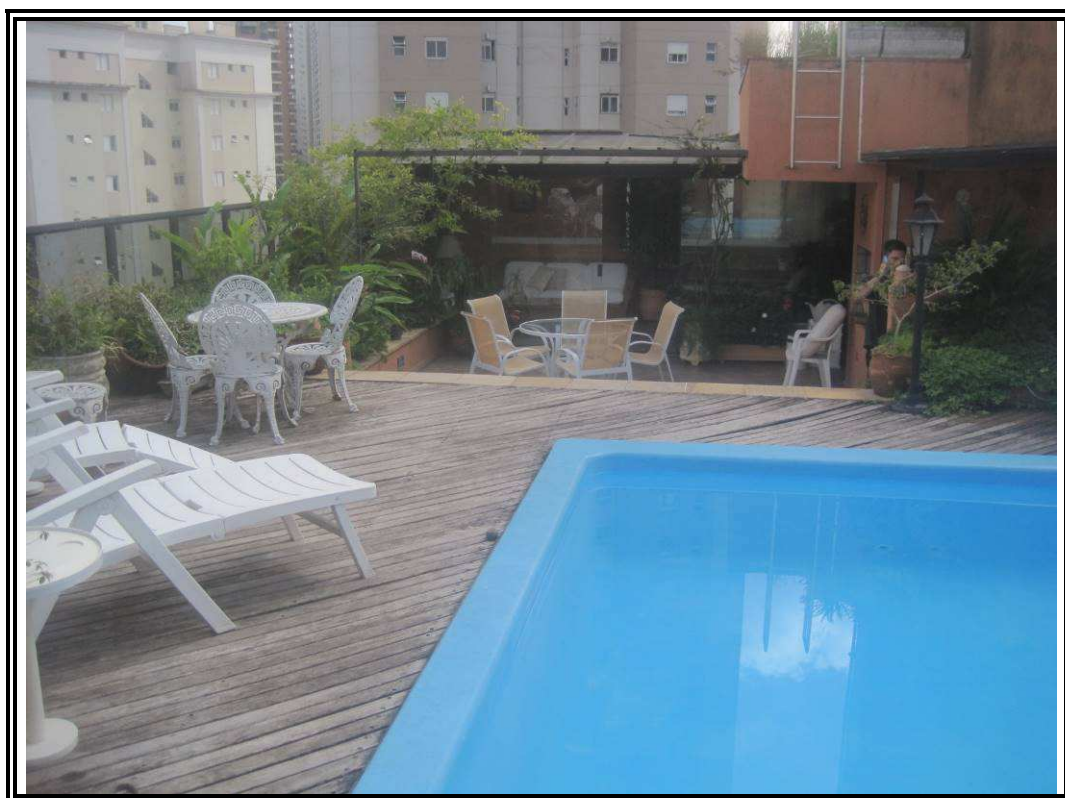


Foto nº 41: Vista da piscina



Foto nº 42: Vista do banheiro

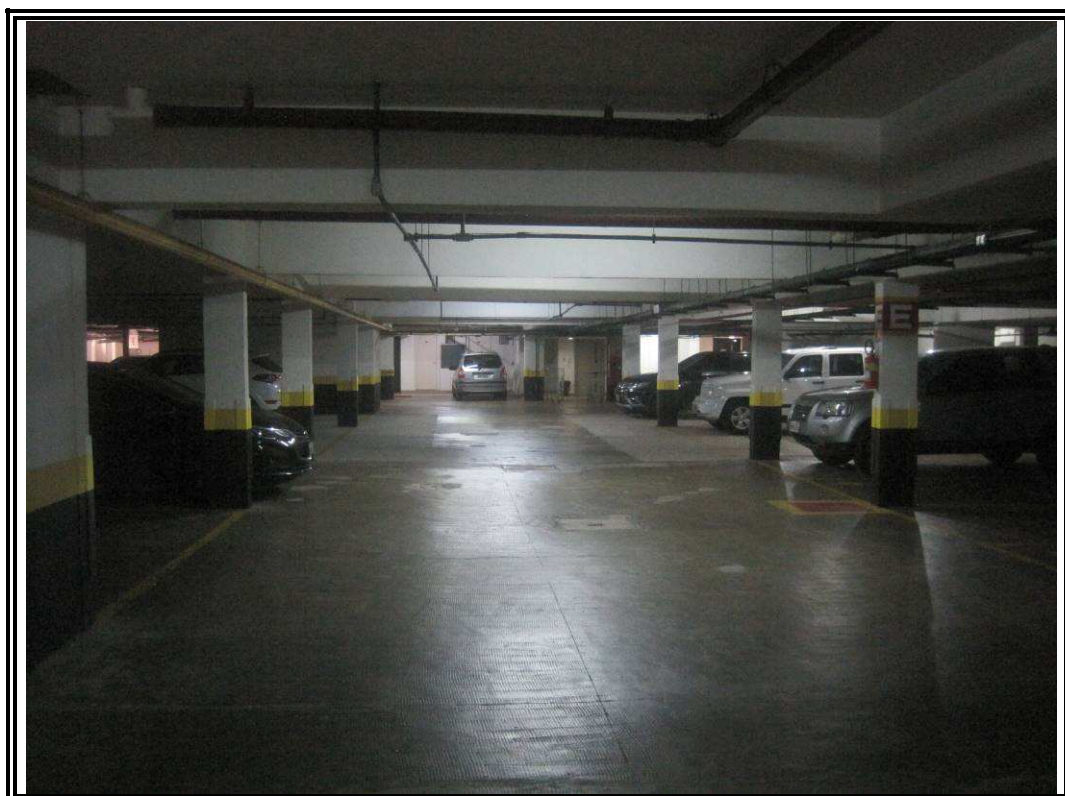


Foto nº 43: Vista geral da garagem (1º subsolo) do Condomínio

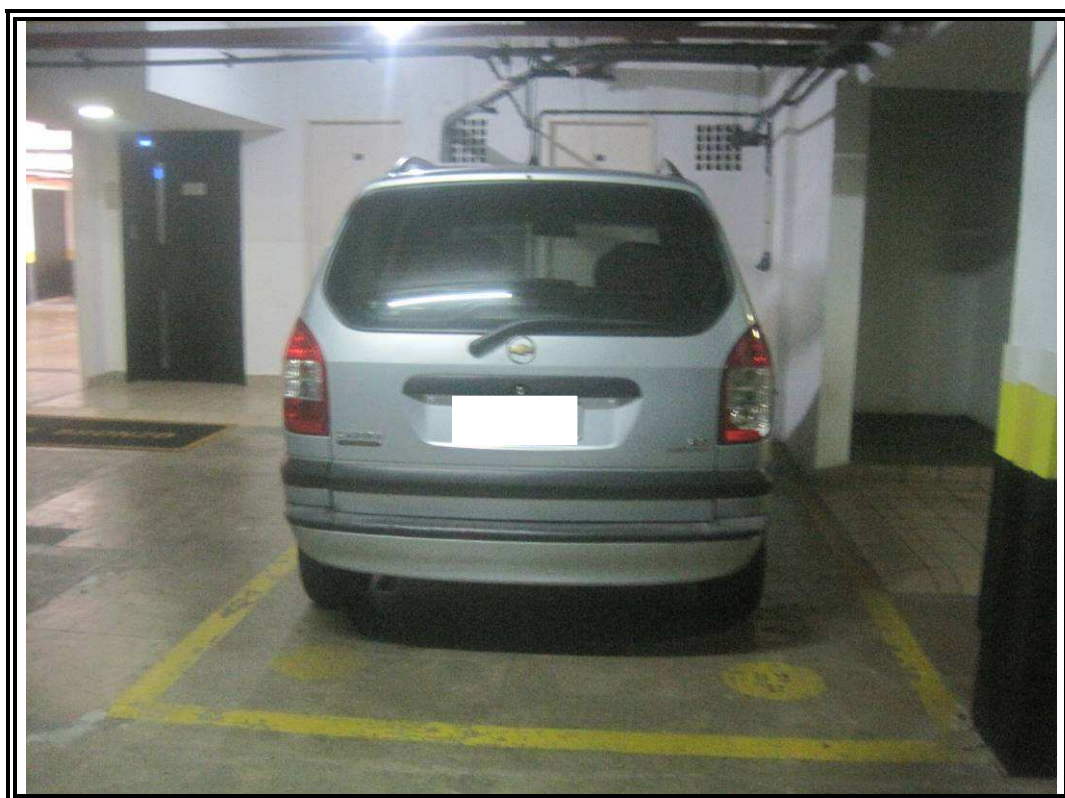
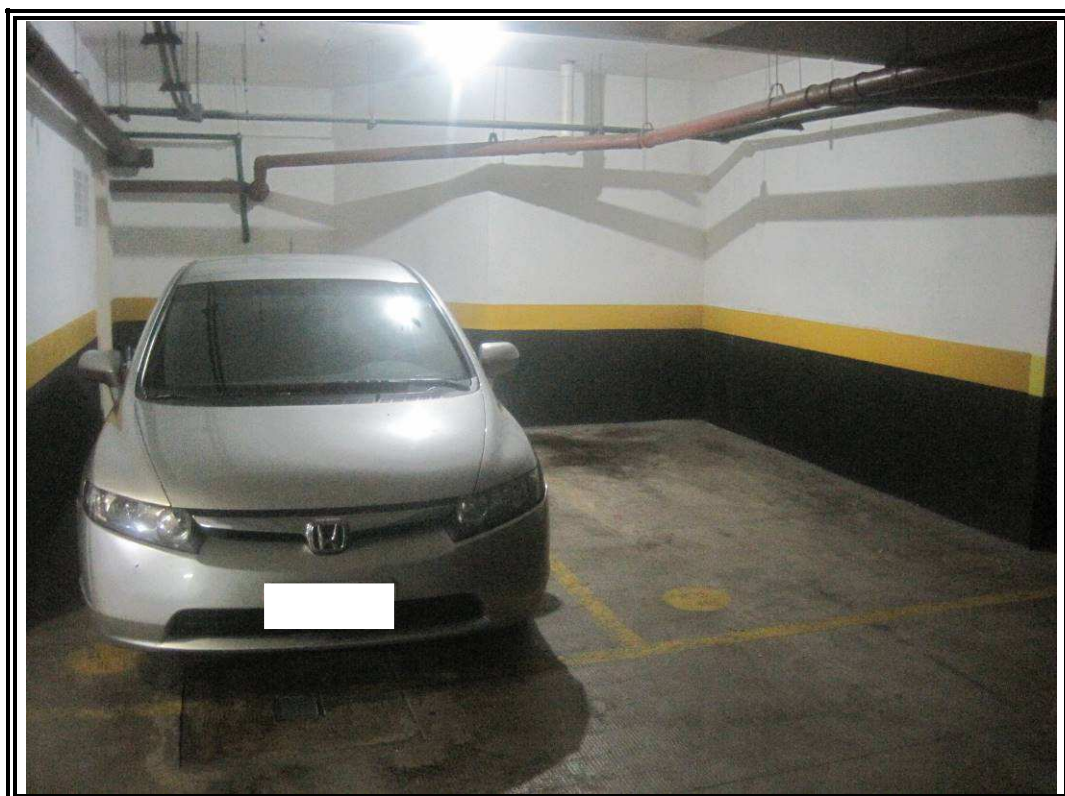


Foto nº 44: Vista de uma das vagas de garagem



Fotos nº 45 e 46: Vista das demais vagas de garagem atreladas ao imóvel avaliando (1º subsolo)





Foto nº 47: Vista do depósito (1º subsolo)



Foto nº 48: Vista da academia do Condomínio Villa Bruno Giorgi



Foto nº 49: Vista do playground do Condomínio Villa Bruno Giorgi

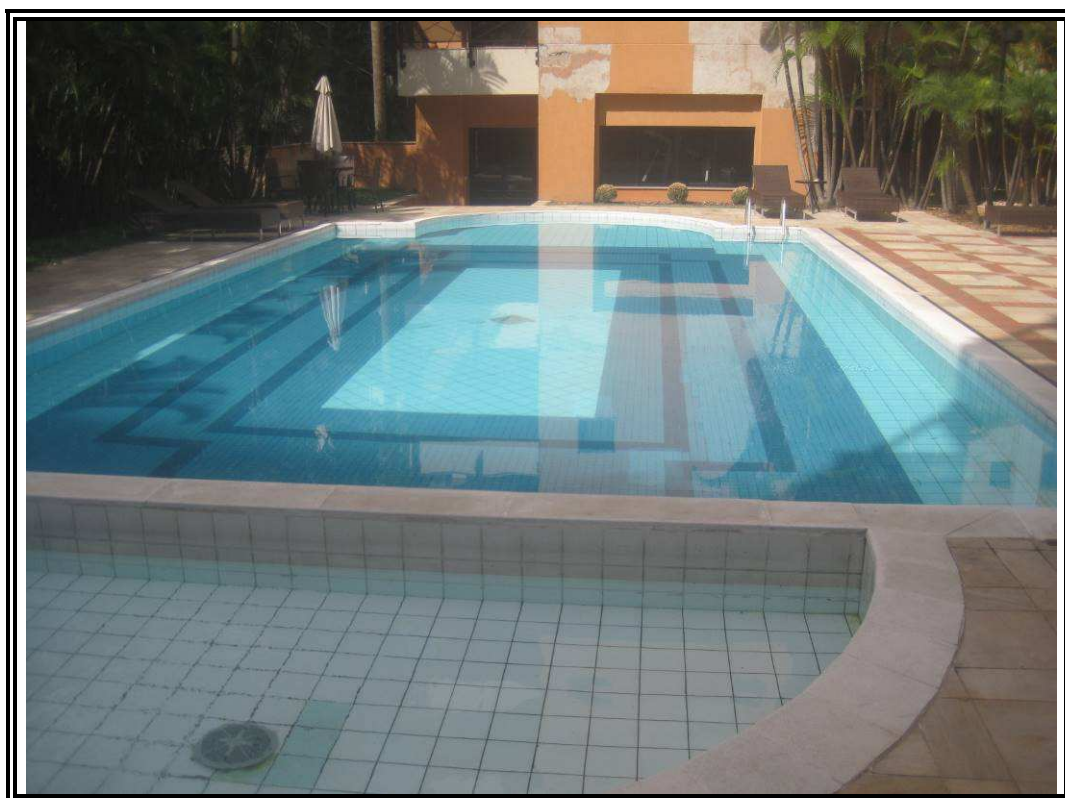


Foto nº 50: Vista da piscina do Condomínio Villa Bruno Giorgi

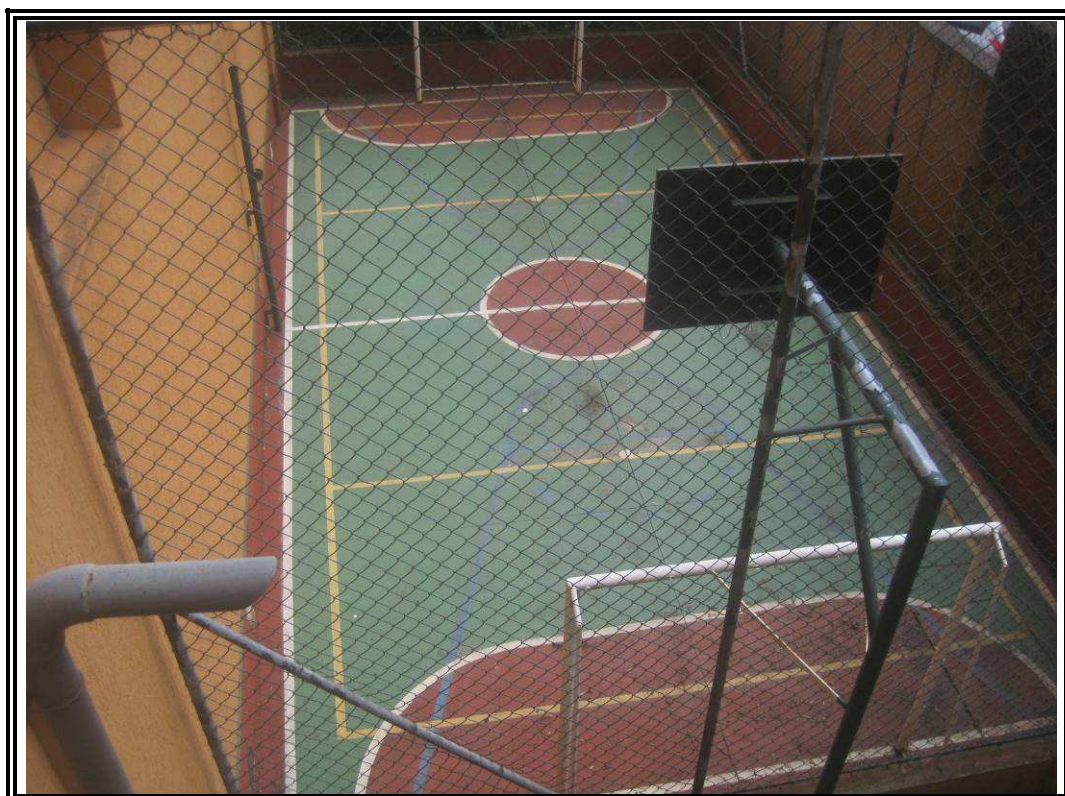


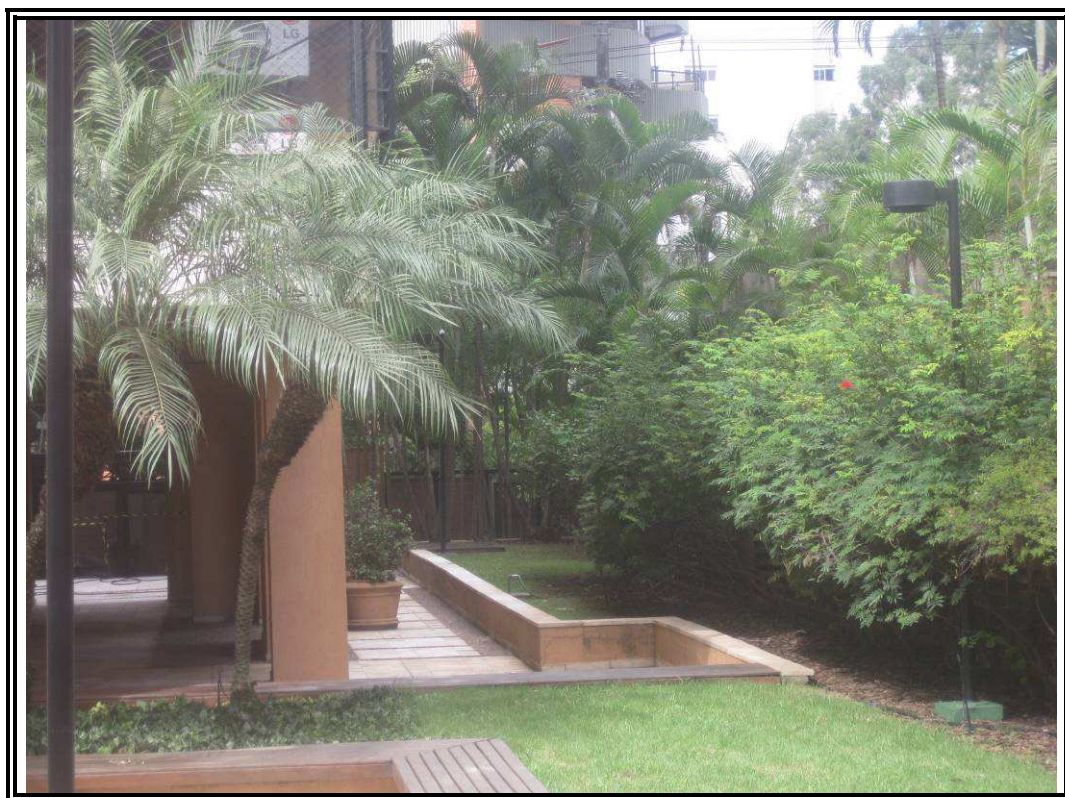
Foto nº 51: Vista da quadra poliesportiva do Condomínio Villa Bruno Giorgi



Foto nº 52: Vista do salão de festas do Condomínio Villa Bruno Giorgi



Fotos nº 53 e 54: Aspecto geral do paisagismo e jardinagem do Condomínio Villa Bruno Giorgi



V

Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

V.2 – Valor Unitário da Área Privativa

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores “idade/estado de conservação”, “padrão construtivo” e “área”. Foi verificada também a influência dos fatores “localização” e “vagas de garagem”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **08 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$\diamond \quad V_{ut} = \text{R\$ } 4.839,35/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor do Imóvel

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_{ut} \times A$$

Onde:

- V_{ut} : valor unitário de área privativa = R\$ 4.839,35/m²

- A: área privativa do imóvel = 380,450 m²

$$\diamond V_I = 4.839,35 \times 380,450$$

$$\diamond V_I = \text{R\$ } 1.841.130,71$$

Ou em números redondos:

$V_I = \text{R\$ } 1.840.000,00/\text{maio}/2019$
(Um milhão oitocentos e quarenta mil reais)

V.4 – Valor dos Direitos da REQUERIDA sobre o Imóvel

Para se chegar ao “**Valor dos Direitos que a REQUERIDA possui sobre o Imóvel**” (**Compromisso de Compra e Venda**), deve-se considerar sobre o valor do imóvel determinado no item anterior, uma parcela relativa aos impostos e tributos de registro e averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis estimados em 10% (dez por cento).

Desta forma, o referido valor será dado através da seguinte fórmula:

$$V_D = V_I \times F_{DR}$$

Onde:

- V_D : Valor dos direitos da **REQUERIDA** sobre o imóvel
- V_I : Valor de venda de mercado do imóvel = R\$ 1.840.000,00
- F_{DR} : Fator de despesas com registro imobiliário = 0,90 (10%)

- $V_D = R\$ 1.840.000,00 \times 0,90$

- $V_D = R\$ 1.656.000,00$

Ou em números redondos:

$V_D = R\$ 1.660.000,00/\text{maio}/2019$
(Um milhão seiscentos e sessenta mil reais)

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_I = R\$ 1.840.000,00/\text{maio}/2019$
(Um milhão oitocentos e quarenta mil reais)

2-) O “**Valor dos Direitos da REQUERIDA sobre o Imóvel**” em questão, já considerando a impostos e tributos para regularização da Matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, importa em:

$V_D = R\$ 1.660.000,00/\text{maio}/2019$
(Um milhão seiscentos e sessenta mil reais)

VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).

VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 54 (cinquenta e quatro) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

Anexo II: Cópia da Certidão de Dados Cadastrais.

São Paulo, 08 de maio de 2019.



ENG^o MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENG^a ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Elementos Comparativos

		1	
Dados Gerais	data	Mai./2019	
	endereço	Rua Ascensional nº 31 - Villa Bruno Giorgi - Ed. Marmo - Cobertura nº 81	
	setor	170	
	quadra	024	
	índice local	1.643,27	
	valor do imóvel	2.000.000,00	
	imobiliária	Proprietário	
	contato	Sr. Silvio	
	fone	(11) 99988-5363	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	380,450	
	idade estimada	25	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento fino (-)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos	2	
	custo base		
	coef. padrão	2,652	
	coef. depreciação	0,718	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		2	
Dados Gerais	data	Mai./2019	
	endereço	Rua Ascensional nº 31 - Villa Bruno Giorgi - Ed. Marmo - Cobertura	
	setor	170	
	quadra	024	
	índice local	1.643,27	
	valor do imóvel	2.130.000,00	
	imobiliária	Imóveis no Morumbi	
	contato	Sra. Jeni	
	fone	(11) 4118-2828	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	380,450	
	idade estimada	25	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento fino (-)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,652	
	coef. depreciação	0,764	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		3	
Dados Gerais	data	Mai./2019	
	endereço	Rua Jamanari nº 125 - Edifício Jamanari - Cobertura	
	setor	170	
	quadra	023	
	índice local	1.832,59	
	valor do imóvel	2.375.000,00	
	imobiliária	Corretor	
	contato	Sr. Ricardo Capuano	
	fone	(11) 95607-6005	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	380,00	
	idade estimada	15	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento fino (-)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,652	
	coef. depreciação	0,875	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

		4	
Dados Gerais	data	Mai./2019	
	endereço	Rua Antonio Aggio nº 135 - Edifício Emerald Hills - Cobertura	
	setor	170	
	quadra	059	
	índice local	1.393,31	
	valor do imóvel	2.000.000,00	
	imobiliária	Corretor	
	contato	Sr. Rodrigo Lacombe	
	fone	(11) 99987-0187	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	350,00	
	idade estimada	25	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	3	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,764	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



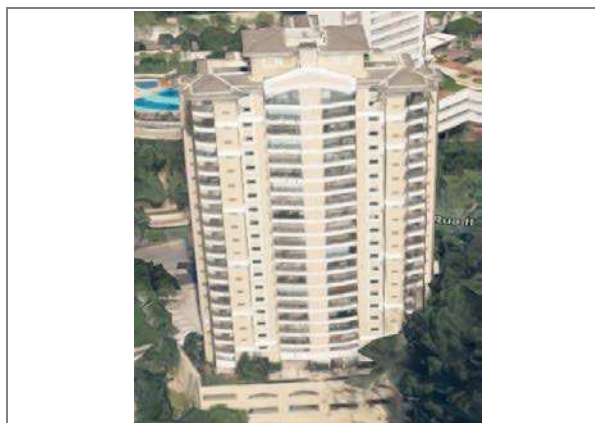
Elementos Comparativos

		5	
Dados Gerais	data	Mai./2019	
	endereço	Rua Francisco Pessoa nº 800 - Edifício Luiza - Cobertura	
	setor	171	
	quadra	219	
	índice local	779,56	
	valor do imóvel	3.000.000,00	
	imobiliária	Corretora	
	contato	Sra. Samantha Oliveira	
	fone	(11) 98972-8284 / (11) 99467-8193	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	302,00	
	idade estimada	5	
	estado conservação	a - novo	
	padrão	apartamento fino (+)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	3,480	
	coef. depreciação	0,964	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		6	
Dados Gerais	data	Mai./2019	
	endereço	Rua Fábio Lopes dos Santos Luz nº 380 - Grand Panamby - Cobertura	
	setor	170	
	quadra	012	
	índice local	1.373,51	
	valor do imóvel	2.500.000,00	
	imobiliária	Vilaça Imóveis	
	contato	Sr. Fábio Vilaça	
	fone	(11) 94082-7760	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	350,00	
	idade estimada	2	
	estado conservação	a - novo	
	padrão	apartamento fino (-)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,652	
	coef. depreciação	0,986	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

		7	
Dados Gerais	data	Mai./2019	
	endereço	Rua Alcantarilla nº 206 - Edifício San Marco - Cobertura	
	setor	301	
	quadra	046	
	índice local	1.646,98	
	valor do imóvel	2.100.000,00	
	imobiliária	Corretor	
	contato	Sr. Eliezer Andrade	
	fone	(11) 99980-4488	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	360,00	
	idade estimada	20	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,807	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		8	
Dados Gerais	data	Mai./2019	
	endereço	Rua Charles Spencer Chaplin nº 167 - Palacete Cidade Jardim - Cobertura	
	setor	171	
	quadra	206	
	índice local	1.439,10	
	valor do imóvel	1.700.000,00	
	imobiliária	Bossa Nova Sotheby's SP	
	contato	Sra. Beth	
	fone	(11) 3061-0000	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	310,00	
	idade estimada	30	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento fino (-)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,652	
	coef. depreciação	0,700	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	





Tratamentos



Fatores

	F _i	Oferta	fator	paradigma	0,90
				avaliando	
sim	Floc	Localização	índice		1.643,27
sim	Fob	Idade	idade		25
			estado		d - entre regular e reparos simples
sim	Fpad	Padrão	padrão		apartamento fino (-)
não	Fpos	Posicionamento	avaliando		
sim		Área	área		380,450
sim		Vagas	vagas		4
			acréscimo		5%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000



Modelo

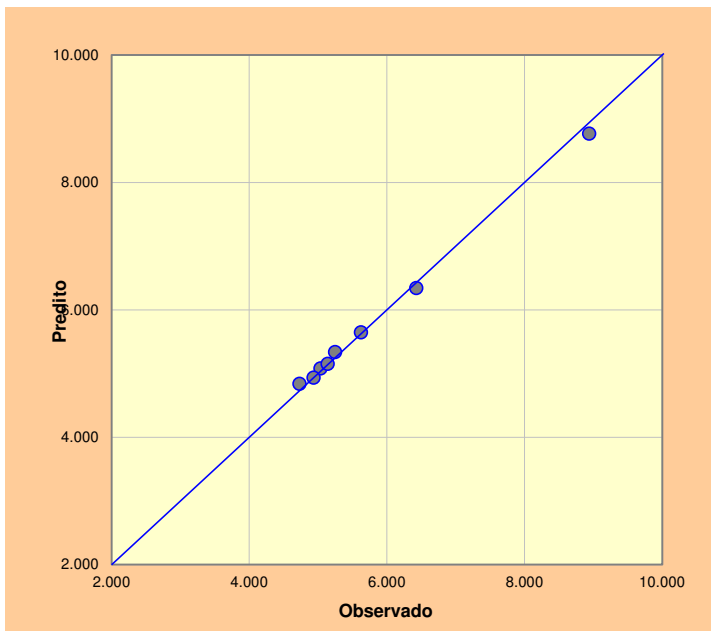
Fatores

a	0	nenhum
b	2	Idade
c	3	Padrão
d	5	Área
e	0	nenhum
f	0	nenhum

		Unitário Original							Homogeneização			Var.
									1	2	3	
1	sim	4.731,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.731,24	4.731,24	4.731,24	1,00
2	sim	5.038,77	0,00	-239,83	0,00	0,00	0,00	0,00	4.798,94	4.798,94	4.798,94	0,95
3	sim	5.625,00	0,00	-805,13	0,00	-1,33	0,00	0,00	4.818,54	4.818,54	4.818,54	0,86
4	sim	5.142,86	0,00	-244,79	18,70	-84,92	0,00	0,00	4.831,86	4.831,86	4.831,86	0,94
5	sim	8.940,40	0,00	-1.822,56	-1.701,76	-401,22	0,00	0,00	5.014,86	5.014,86	5.014,86	0,56
6	sim	6.428,57	0,00	-1.397,29	0,00	-106,15	0,00	0,00	4.925,14	4.925,14	4.925,14	0,77
7	sim	5.250,00	0,00	-459,67	19,09	-57,61	0,00	0,00	4.751,81	4.751,81	4.751,81	0,91
8	sim	4.935,48	0,00	103,98	0,00	-197,05	0,00	0,00	4.842,41	4.842,41	4.842,41	0,98
9	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
		5.761,54						Média Aritmética	4.839,35	4.839,35	4.839,35	
		1.387,67						Desvio Padrão	92,31	92,31	92,31	
		4.033,08						- 30%	3.387,54	3.387,54	3.387,54	
		7.490,00						+ 30%	6.291,15	6.291,15	6.291,15	
		24,09%						Coef. Variação	1,91%	1,91%	1,91%	

Variações

Mínimo	Coef. de variação	Fatores combinados	Fatores	Coef. de variação	Modelo
16					
1	24,09%	a	0 nenhum		original
2	15,56%	b	2 Idade	24,09%	mínimo
3	15,47%	c	3 Padrão	1,91%	escolhido *
4	22,57%	d	5 Área	1,91%	
5	24,09%	e	0 nenhum		* após saneamento
6	24,09%	f	0 nenhum		
7	15,56%	a, b			
8	15,47%	a, c			
9	4,46%	b, c			
10	4,46%	a, b, c			
11	22,57%	a, d			
12	13,42%	b, d			
13	13,42%	a, b, d			
14	14,06%	c, d			
15	14,06%	a, c, d			
16	1,91%	b, c, d			
17	1,91%	a, b, c, d			
18	24,09%	a, e			
19	15,56%	b			
20	15,56%	a, b, e			
21	15,47%	c, e			
22	15,47%	a, c, e			
23	4,46%	b, c, e			
24	4,46%	a, b, c, e			
25	22,57%	d, e			
26	22,57%	a, d, e			
27	13,42%	b, d, e			
28	13,42%	a, b, d, e			
29	14,06%	c, d, e			
30	14,06%	a, c, d, e			
31	1,91%	b, c, d, e			
32	1,91%	a, b, c, d, e			
33	24,09%	a, f			
34	15,56%	b, f			
35	15,56%	a, b, f			
36	15,47%	c, f			
37	15,47%	a, c, f			
38	4,46%	b, c, f			
39	4,46%	a, b, c, f			
40	22,57%	d, f			
41	22,57%	a, d, f			
42	13,42%	b, d, f			
43	13,42%	a, b, d, f			
44	14,06%	c, d, f			
45	14,06%	a, c, d, f			
46	1,91%	b, c, d, f			
47	1,91%	a, b, c, d, f			
48	24,09%	e, f			
49	24,09%	a, e, f			
50	15,56%	b, e, f			
51	15,56%	a, b, e, f			
52	15,47%	c, e, f			
53	15,47%	a, c, e, f			
54	4,46%	b, c, e, f			
55	4,46%	a, b, c, e, f			
56	22,57%	d, e, f			
57	22,57%	a, d, e, f			
58	13,42%	b, d, e, f			
59	13,42%	a, b, d, e, f			
60	14,06%	c, d, e, f			
61	14,06%	a, c, d, e, f			
62	1,91%	b, c, d, e, f			
63	1,91%	a, b, c, d, e, f			



Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	Mai./2019
	local	Rua Ascensional nº 31, Apto 82, Jardim Ampliação - São Paulo/SP
	cliente	7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área privativa 380,450 m2

Média Saneada 4.839,35 R\$ / m²
Intervalo de Confiança (4793,17 - 4885,52)

Valor Total 1.841.130,71 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



desenvolvimento
MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES
METODO COMPARATIVO DIRETO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau de fundamentação
Valor do Imóvel	09	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO II

CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 170.024.0029-1

Local do Imóvel:

R ASCENCIONAL, 31 - AP 82 DUPLEX
CD VILLA BRUNO GIORGI BL A UNITA BRONZO CEP 05713-430
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ASCENCIONAL, 31 - AP 82 DUPLEX
CD VILLA BRUNO GIORGI BL A UNITA BRONZO CEP 05713-430

Contribuinte(s):

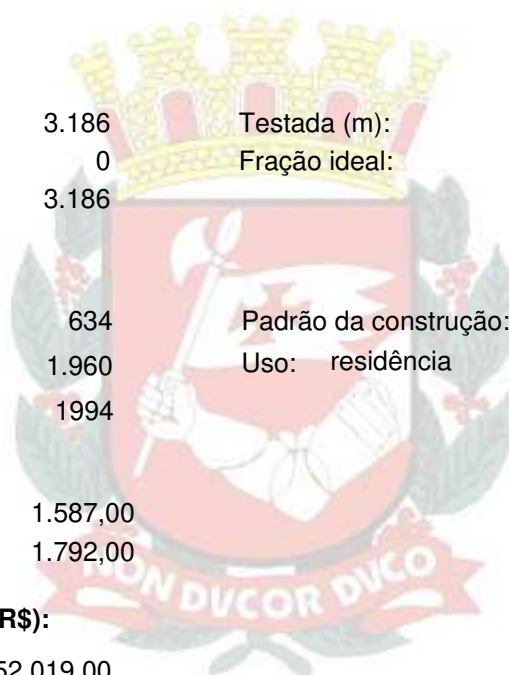
CPF 161.045.858-33 MARISA GONZALEZ DRUCKER

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.186	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0391
Área total (m²):	3.186		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	634	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.960	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.587,00
- da construção:	1.792,00

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

- da área incorporada:	352.019,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	886.180,00
Base de cálculo do IPTU:	1.238.199,00

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 2018.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/01/2019, em

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

Data de Emissão: 04/10/2018

Número do Documento: 2.2018.002127199-7

Solicitante: Renato Scarpiones Souza Júnior (CPF 412.465.998-99)