

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE  
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA  
CAPITAL**

**PROCESSO: 0029316-98.2013.8.26.0100**

(Contr.: 2013/116)

**RODRIGO SALTON LEITES**, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE FALÊNCIA** de **MASTER ADMINISTRAÇÃO DE PLANOS DE SAÚDE LTDA.**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



---

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos seguintes imóveis:

- Imóvel comercial situado na Rua Pedro de Toledo nº 338 – Vila Clementino – São Paulo – SP.
- Imóvel comercial situado na Av. Indianópolis nº 2.508 – Indianópolis – São Paulo – SP.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação dos valores de mercado dos imóveis. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

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

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de abril de 2020.

## II. IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA PEDRO DE TOLEDO Nº 338 – VILA CLEMENTINO – SÃO PAULO - SP.

### II.1. VISTORIA

#### II.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Pedro de Toledo nº 338 – Vila Clementino – São Paulo - SP, situando-se na Quadra 72 do Setor Fiscal 42 - como mostra o Mapa abaixo – possuindo Índice Fiscal correspondente a 2.694,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – LEI 16.402/2016).



*(Assinatura manuscrita)*

## **II.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Vila Clementino, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial / comercial de padrão médio e superior e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média / alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2006), o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.



### II.1.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e sua topografia apresenta-se praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Conforme descrito na Matrícula nº 153.933 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 335 / 338 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações :

*"...Um prédio com a área construída de 250,00m<sup>2</sup> e respectivo terreno, com área de 300,00m<sup>2</sup>, medindo 10,00m de frente para a Rua Pedro de Toledo, por 30,00m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, confrontando do lado direito com Pedro Daminotti, no lado esquerdo com a Rua Coronel Lisboa, com a qual faz esquina, e nos fundos com parte do mesmo lote, transmitido a Enrico Ballaratti ..."*

### II.1.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação comercial (hotel) composta por 02 pavimentos: térreo e superior.

No pavimento térreo da edificação localizam-se: recepção, circulação, suítes, refeitório, cozinha, despensa, sanitário, vestiário e banheiro de funcionários, manutenção, lavanderia e abrigo para autos.

No pavimento superior da edificação encontram-se: circulação e suítes.

De acordo com os Dados Cadastrais da Municipalidade (Anexo I do presente Laudo), o imóvel possui área construída de 546 m<sup>2</sup>.



---

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

• **Recepção, Refeitório, Circulação, Dormitório, Vestiário e Manutenção**

- pisos: porcelanato;
- forros: gesso / laje revestida com moldura de gesso / PVC;
- paredes: látex sobre massa / placas de madeira / textura;
- caixilhos: alumínio.

• **Cozinha, Despensa, Sanitários, Banheiros e Lavanderia**

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso / PVC;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: ferro / alumínio.

O imóvel sofreu reformas em épocas distintas aparentando idade média de 20 anos e estado de conservação regular. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-na na classificação "Escritório Padrão Superior, sem elevador" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Pedro de Toledo

---



2 – Vista da Rua Pedro de Toledo



3 – Vista do imóvel



*(Handwritten signature)*

4 – Vista do imóvel



*(Handwritten signature)*

5 – Pav. Térreo - Recepção



*[Handwritten signature]*

6 – Pav. Térreo - Refeitório



*[Handwritten signature]*

7 – Pav. Térreo - Cozinha



*(Handwritten signature)*

8 – Pav. Térreo - Despensa



---

9 – Pav. Térreo - Sanitário

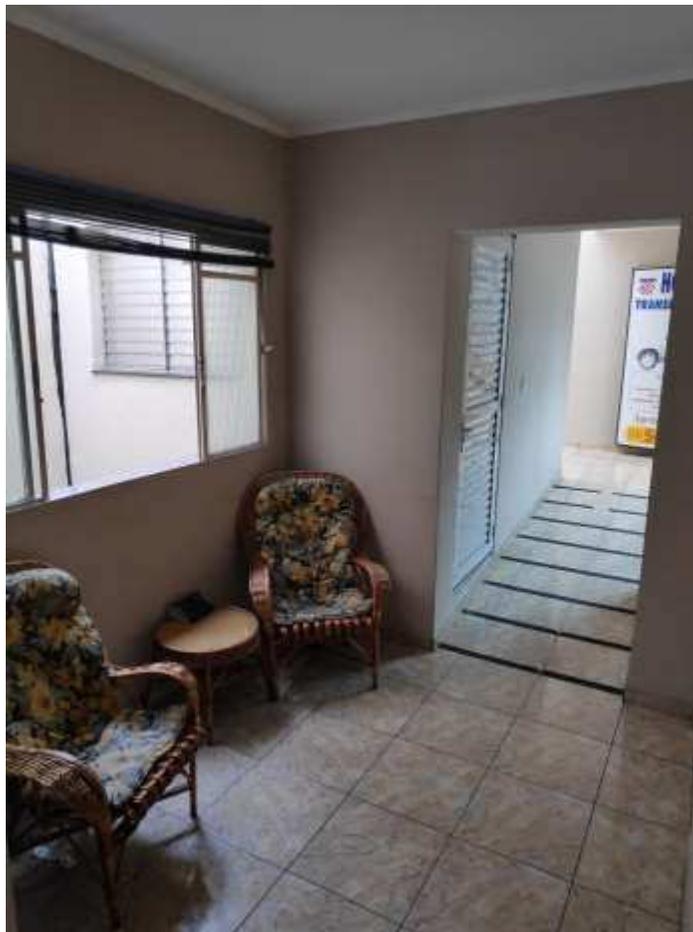
---



*(Handwritten signature)*

10 – Pav. Térreo – Circulação

---



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and 'L'.

11 – Pav. Térreo – Suíte (solteiro) - Dormitório

---



A

12 – Pav. Térreo – Suíte (solteiro) - Banheiro

---



13 – Pav. Térreo – Suíte (duplo) - Dormitório

---



*(Handwritten signature)*

14 – Pav. Térreo – Suíte (duplo) - Banheiro

---



*(Handwritten signature)*

15 – Pav. Térreo – Suíte (triplo) - Dormitório

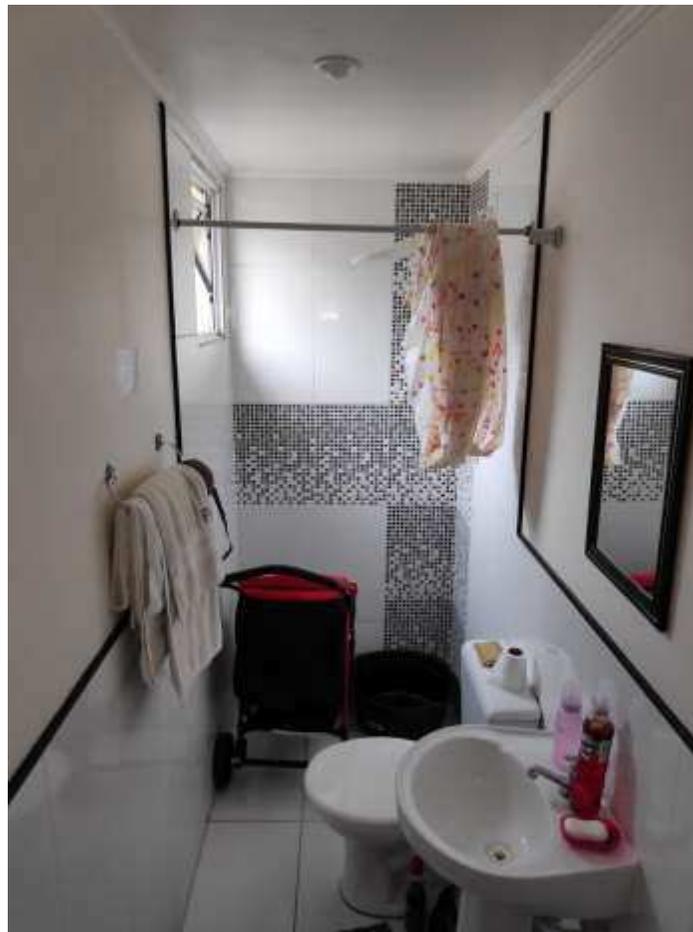
---



*(Handwritten signature)*

16 – Pav. Térreo – Suíte (triplo) - Banheiro

---



*(Handwritten signature)*

17 – Pav. Térreo – Manutenção

---



A

18 – Pav. Térreo – Lavanderia

---



*(Handwritten signature)*

19 – Pav. Térreo – Vestiário de funcionários

---



20 – Pav. Térreo – Banheiro de funcionários

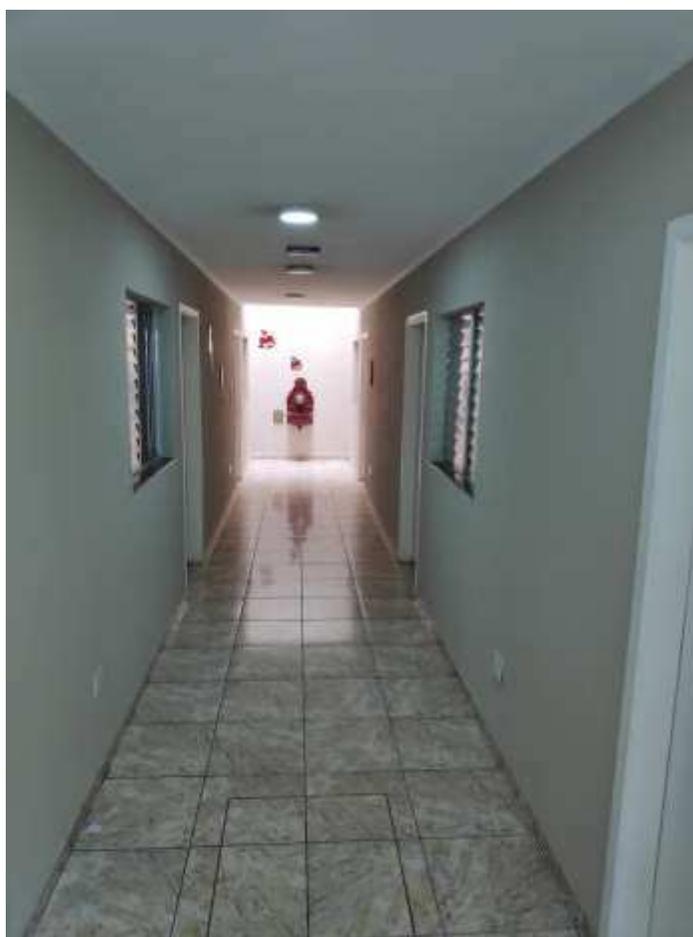
---



*(Handwritten signature)*

21 – Pav. Térreo - Circulação

---



22 – Porção de fundos – Acesso a área de serviço



*(Handwritten signature)*

23 – Acesso ao pavimento superior



---

A

24 – Pav. Superior - Circulação

---



*(Handwritten signature)*

25 – Pav. Superior – Suíte (solteiro) - Dormitório

---



Handwritten signature in blue ink.

26 – Pav. Superior – Suíte (solteiro) - Banheiro

---



*(Handwritten signature)*

## II.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### II.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os métodos utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



---

• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

- Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

- Aquele que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Esta metodologia pode ser aplicada no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes ao avaliando, impedindo a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

- Identifica o custo de reedição de benfeitorias por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

- Determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

- Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, receitas provenientes da exploração e a taxa de desconto a ser utilizada.



---

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados, como explicitado no item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

## II.2.2 VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 40% referentes a terreno e 60% referentes a construção;

d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Março/2.007.

f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Pedro de Toledo, 338			Área Construída (m²): 546	Área Terreno (m²): 400
Setor: 42	Quadra: 72	IF: 2.694,00	Tipo: Escritório	Padrão: Superior
Fator Padrão: 2,046	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C	FOC: Regular	0,807

Elemento Comparativo nº 1				
<b>Endereço:</b> Rua Loefgren, 160		<b>Valor :</b> R\$ 3.500.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Valentina Caran Imóveis - (11) 3178-4663		<b>Área Construída (m²):</b> 653		
<b>Setor:</b> 42	<b>Quadra:</b> 88	<b>IF:</b> 1.621,00	<b>Tipo:</b> Escritório	<b>Padrão:</b> Superior
<b>Fator Padrão:</b> 2,046	<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Conservação:</b> C Regular		<b>FOC:</b> 0,904

Elemento Comparativo nº 2				
<b>Endereço:</b> Rua dos Otonis, 100		<b>Valor :</b> R\$ 4.900.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Acesso Negócios - (11) 9 9241-1301		<b>Área Construída (m²):</b> 580		
<b>Setor:</b> 37	<b>Quadra:</b> 48	<b>IF:</b> 2.306,00	<b>Tipo:</b> Escritório	<b>Padrão:</b> Superior
<b>Fator Padrão:</b> 2,046	<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Conservação:</b> C Regular		<b>FOC:</b> 0,904

Elemento Comparativo nº 3				
<b>Endereço:</b> Avenida Doutor Altino Arantes, 496		<b>Valor :</b> R\$ 4.000.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Pinheiro & Lima Imóveis - (11) 4114-7227		<b>Área Construída (m²):</b> 450,000		
<b>Setor:</b> 42	<b>Quadra:</b> 146	<b>IF:</b> 2.370,00	<b>Tipo:</b> Escritório	<b>Padrão:</b> Superior
<b>Fator Padrão:</b> 2,046	<b>Idade:</b> 5 anos	<b>Conservação:</b> C Regular		<b>FOC:</b> 0,945

Elemento Comparativo nº 4				
Endereço: Rua Pedro de Toledo, 458			Valor : R\$ 4.300.000,00	Tipo: Oferta 0,90
Fonte: PKM Imóveis - (11) 3205-3818			Área Construída (m²): 390	
Setor: 42	Quadra: 71	IF: 2.556,00	Tipo: Escritório	Padrão: Superior
Fator Padrão: 2,22	Idade: 15 anos	Conservação: C	Regular	FOC: 0,858

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno 0,4 % Construção = 0,6		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - %benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/ H	J = %C.x(I-1)xF	K = F+J
1	3.500.000,00	653	5.359,88	0,900	4.823,89	Superior	2,046	1,000	0,00	4.823,89
2	4.900.000,00	580	8.448,28	0,900	7.603,45	Superior	2,046	1,000	0,00	7.603,45
3	4.000.000,00	450	8.888,89	0,900	8.000,00	Superior	2,046	1,000	0,00	8.000,00
4	4.300.000,00	390	11.025,64	0,900	9.923,08	Superior	2,220	0,922	-466,65	9.456,42

Elem. Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - %benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
L	M	N	O = Foc.aval/ N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/ R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T	
1	10	C	0,904	0,893	-310,56	4.513,33	1.621,00	1,662	1.277,24	6.101,13
2	10	C	0,904	0,893	-489,51	7.113,93	2.306,00	1,168	511,73	8.115,18
3	5	C	0,945	0,854	-700,95	7.299,05	2.370,00	1,137	437,47	8.437,47
4	15	C	0,858	0,941	-353,90	9.569,18	2.556,00	1,054	214,30	10.137,38

<b>RESULTADOS OBTIDOS</b>								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	4.823,89	6.101,13	4.823,89	4.513,33	6.101,13	5.790,57	4.513,33	5.790,57
2	7.603,45	8.115,18	7.603,45	7.113,93	8.115,18	7.625,67	7.113,93	7.625,67
3	8.000,00	8.437,47	8.000,00	7.299,05	8.437,47	7.736,52	7.299,05	7.736,52
4	9.923,08	10.137,38	9.456,42	9.569,18	9.670,73	9.783,48	9.102,52	9.316,83

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	7.587,60	8.197,79	7.470,94	7.123,87	8.081,13	<b>7.734,06</b>	7.007,21	7.617,39
Desvio Pad.	1.730,65	1.266,14	1.730,65	1.557,65	1.266,14	1.092,90	1.557,65	1.092,90
Coef.Variação.	<b>22,81</b>	<b>15,44</b>	<b>23,17</b>	<b>21,87</b>	<b>15,67</b>	<b>14,13</b>	<b>22,23</b>	<b>14,35</b>
Inter.Conf(80%)	2.004,51	1.466,50	2.004,51	1.804,14	1.466,50	1.265,84	1.804,14	1.265,84
Interv. Inf.	5.583,10	6.731,29	5.466,43	5.319,73	6.614,63	6.468,22	5.203,07	6.351,55
Interv. Sup.	9.592,11	9.664,29	9.475,45	8.928,01	9.547,63	8.999,90	8.811,34	8.883,24
Amplitude	41,79	30,35	42,31	40,42	30,72	28,13	40,95	28,50
Lim. Sup. (+30%)	<b>9.863,88</b>	<b>10.657,13</b>	<b>9.712,22</b>	<b>9.261,03</b>	<b>10.505,47</b>	<b>10.054,27</b>	<b>9.109,37</b>	<b>9.902,61</b>
Lim. Inf. (+30%)	<b>5.311,32</b>	<b>5.738,45</b>	<b>5.229,66</b>	<b>4.986,71</b>	<b>5.656,79</b>	<b>5.413,84</b>	<b>4.905,05</b>	<b>5.332,18</b>

---

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Transposição e adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

---

---

$$q = \text{R\$ } 7.734,06 / \text{m}^2 \text{ (abril/2020)}$$

---

---

O valor do imóvel em pauta será dado pela seguinte expressão:

$$VI_1 = S \times q, \text{ onde :}$$

$VI_1$  = Valor do imóvel

$S$  = área construída do imóvel = 546,00 m<sup>2</sup>

$q$  = valor unitário = R\$ 7.734,06 /m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI_1 = 546,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.734,06 / \text{m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 4.222.796,00$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_1 = \text{R\$ } 4.220.000,00 \text{ (abril/2020)}$$

---

---



---

**II.2.3. VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL**

O Valor Locativo será calculado pela Remuneração do Capital. Será adotada a taxa líquida de rendimento de 8 % ao ano sobre o capital representado pelo imóvel, a qual – de acordo com pesquisa realizada junto a profissionais que atuam na região onde se situa o imóvel avaliando - é representativa do mercado local.

O Valor Locativo do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$VLI = \frac{VI \times i}{12}$$

onde:

$VLI_1$  = valor locativo do imóvel - método da remuneração do capital

$VI_1$  = valor do imóvel = R\$ 4.220.000,00

$i$  = taxa de renda líquida anual = 7 %

Substituindo-se os valores tem-se:

$$VLI_1 = R\$ 4.223.000,00 \times \frac{0,07}{12}$$

$VLI_1 = R\$ 24.617,00$  / mês, ou em números redondos:

---

**$VLI_1 = R\$ 24.600,00$  / mês (abril/2020)**

---



### III. IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA AV. INDIANÓPOLIS Nº 2.508 – INDIANÓPOLIS – SÃO PAULO – SP

#### III.1. VISTORIA

##### III.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão está situado na Av. Indianópolis, 2.508 – Indianópolis - São Paulo –SP, situando-se na Quadra 70 do Setor Fiscal 47, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo, possuindo Índice Fiscal correspondente a 2.021,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZCOR-2 – Zona Corredor 2" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – LEI 16.402/2016).



### **III.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Indianópolis, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial / comercial de padrão médio e superior e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média / alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2006), o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.

### **III.1.3. TERRENO**

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e sua topografia apresenta-se praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.



---

Conforme descrito na Matrícula nº 5.526 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 2.026 / 2.029 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações :

*"...Um prédio e respectivo terreno na quadra compreendia a pelas Avenidas Indianópolis, Irerê e Alameda Sorimãs, e Quinimuras, medindo 12,00ms de frente para a Avenida Indianópolis por 30,00ms de ambos os lados da frente aos fundos, onde tem a mesma medida da frente, encerrando a área de 360,00ms<sup>2</sup>, distante 38,00ms do ângulo do cruzamento da Alameda dos Quinimuras, confrontando atualmente pelo lado direito com o prédio nº 2.518 da Avenida Indianópolis, de propriedade de Antonio Fernandes Coelho Nunes, pelo lado esquerdo com o terreno de propriedade de Jamil Salah Elkadri e pelos fundos com os prédios nº 323 da Al. Dos Quinimuras, de propriedade de Roberto Luiz Palma, e anteriormente e confrontando de ambos os lados e nos fundos com Antonie Skaf, e s/mr. Clotilde Habeyche Skaf e outros ..."*

#### **III.1.4. BENFEITORIAS**

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação comercial (imobiliária) composta por 3 pavimentos: térreo e 2 pavimentos superiores.

No pavimento térreo da edificação localizam-se: abrigo para autos, recepção, circulação, hall de entrada, 5 salas, 3 sanitários, cozinha, depósito, sala de TI, área de serviço e circulação externa.

No 1º pavimento da edificação encontram-se: salão, 2 salas, 4 sanitários e depósito.

No 2º pavimento da edificação situam-se: salão, sala e 2 sanitários.



---

De acordo com os Dados Cadastrais da Municipalidade (Anexo II do presente Laudo), o imóvel possui área construída de 652 m<sup>2</sup>.



Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

• **Recepção, Circulação, Hall de entrada, Salas, Sanitários, Cozinha, Depósito, Sala de Ti e Área de serviço**

- pisos: porcelanato / cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: látex sobre massa / textura / azulejo;
- caixilhos: ferro / alumínio.

O imóvel sofreu reformas em épocas distintas e possui idade média de 25 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Escritório Padrão Superior, sem elevador" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



27 – Vista da Avenida Indianópolis



*(Handwritten signature)*

28 – Vista da Avenida Indianópolis



*(Handwritten signature)*

29 – Frente do imóvel



*(Handwritten signature)*

30 – Abrigo para autos

---



---

*(Handwritten signature)*

31 – Pav. Térreo - Recepção

---



*(Handwritten signature)*

32 – Pav. Térreo - Circulação

---



A small, handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials 'RSL'.

33 – Pav. Térreo – Hall de entrada



*(Handwritten signature)*

34 – Pav. Térreo – Sala 1

---



---

35 – Pav. Térreo – Sanitário Masculino

---



*(Handwritten signature)*

36 – Pav. Térreo – Sanitário Feminino

---



A

37 – Pav. Térreo – Sala 2



---

38 – Pav. Térreo – Sala 3



---

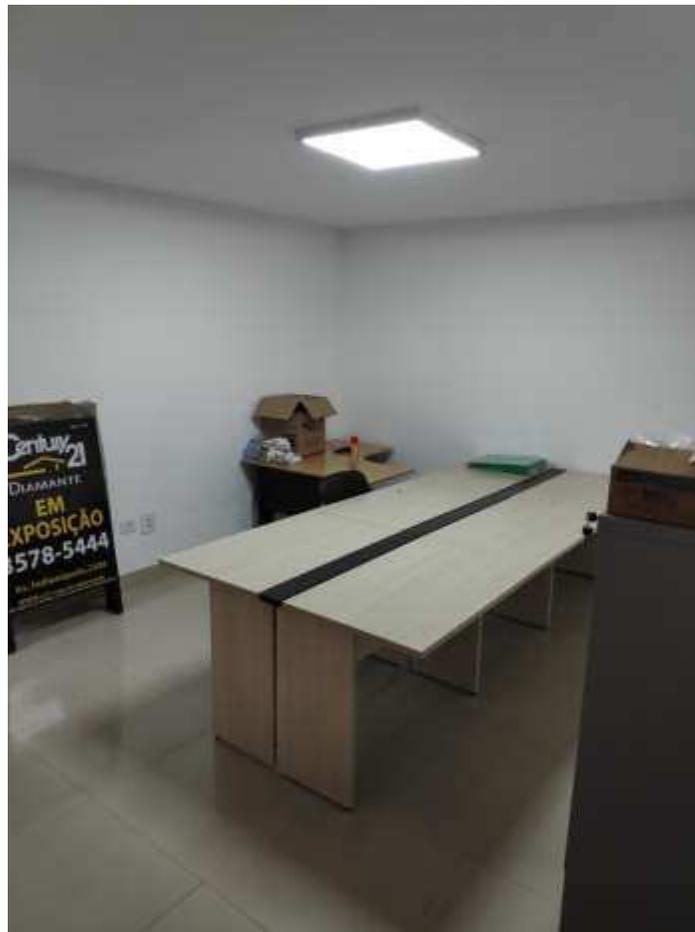


39 – Pav. Térreo – Cozinha



*(Handwritten signature)*

40 – Pav. Térreo – Sala 4



---

41 – Pav. Térreo – Depósito



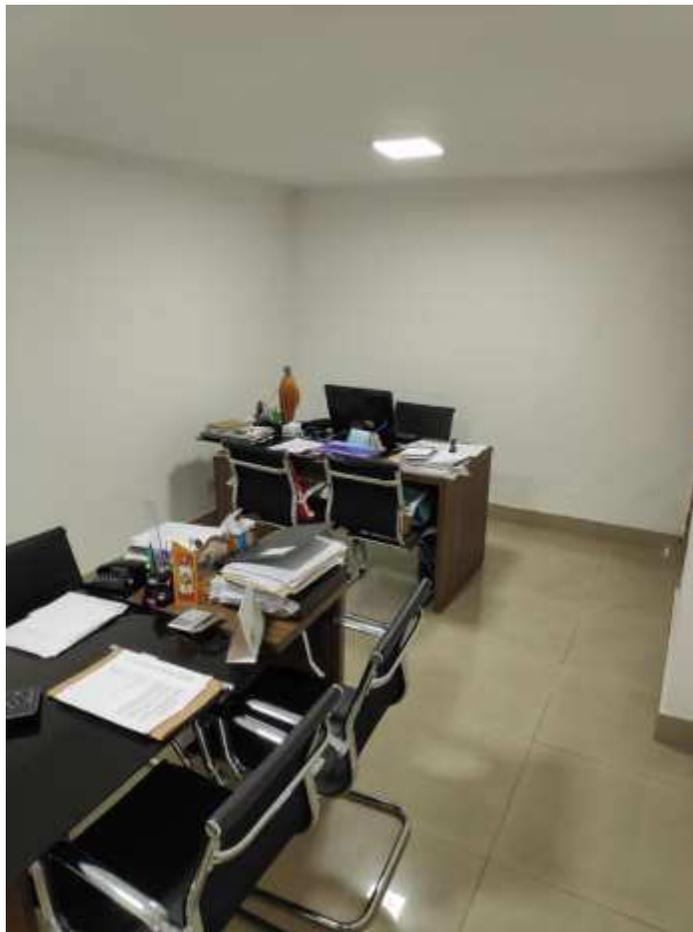
*(Handwritten signature)*

42 – Pav. Térreo – Sala de TI



AD

43 – Pav. Térreo – Sala 5



---



44 – Pav. Térreo – Sala 5 - Sanitário

---



*(Handwritten signature)*

45 – Pav. Térreo – Área de serviço



AD

46 – Pav. Térreo – Circulação externa

---



*(Handwritten signature)*

47 – Acesso ao 1º pavimento

---



*(Handwritten signature)*

48 – 1º Pavimento – Sala 1

---



*(Handwritten signature)*

49 – 1º Pavimento – Sala 2

---



Handwritten signature in blue ink.

50 – 1º Pavimento – Sanitário 1

---



AD

51 – 1º Pavimento – Salão



*(Handwritten signature)*

52 – 1º Pavimento – Sanitário 2

---



*(Handwritten signature)*

53 – 1º Pavimento – Sanitário Feminino

---



*(Handwritten signature)*

54 – 1º Pavimento – Sanitário Masculino

---



*(Handwritten signature)*

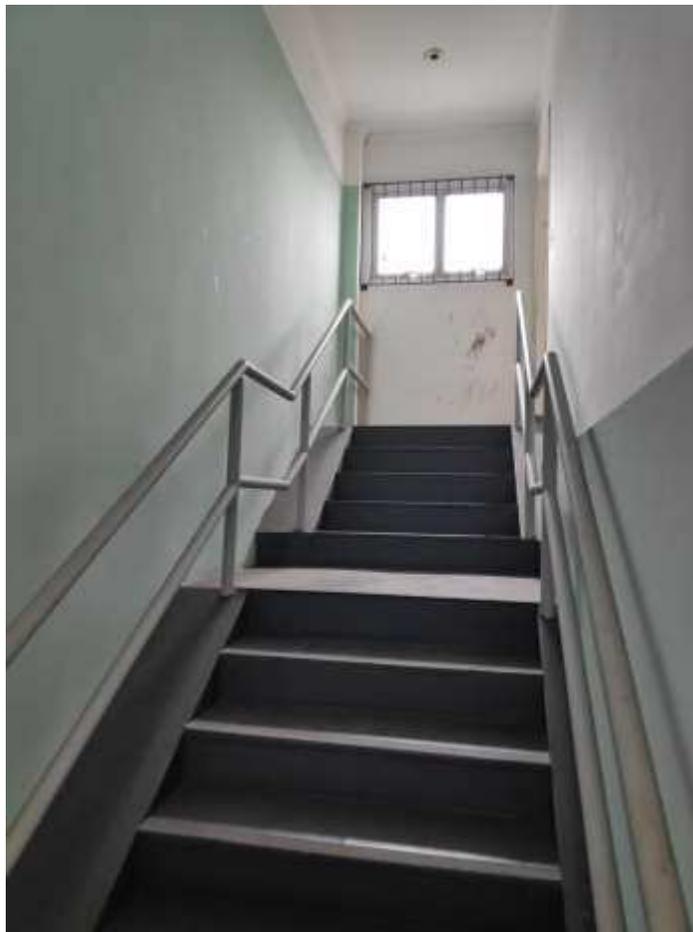
55 – 1º Pavimento – Depósito

---



*AS*

56 – Acesso ao 2º pavimento



*(Handwritten signature)*

57 – 2º Pavimento – Salão

---



*(Handwritten signature)*

58 – 2º Pavimento – Sala

---



---

*(Handwritten signature)*

59 – 2º Pavimento – Sanitário 1

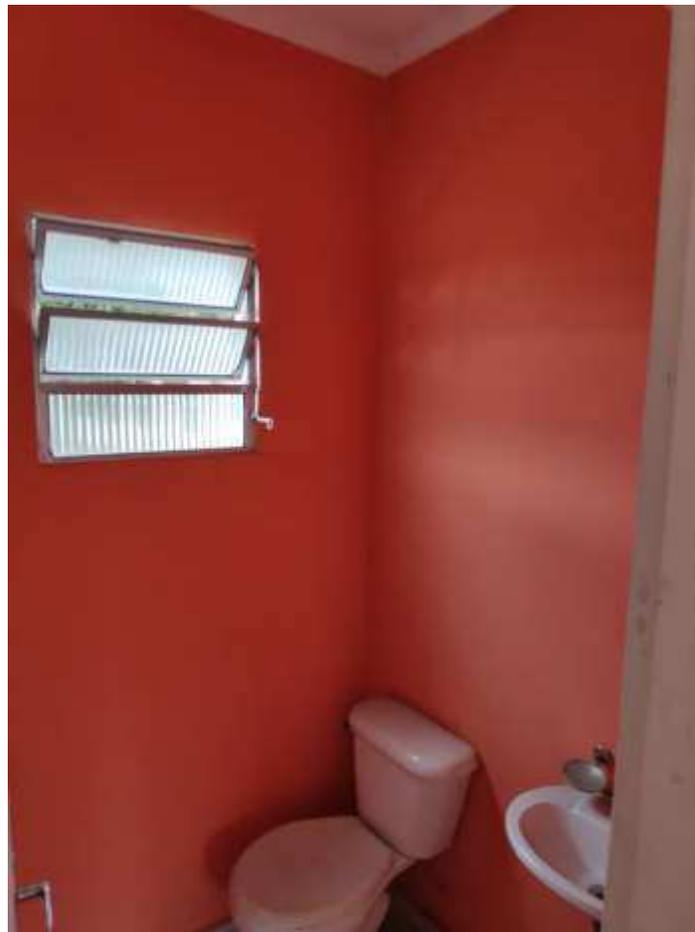
---



*AL*

60 – 2º Pavimento – Sanitário 2

---



AD

## III.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### III.2.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação encontra-se descrita no item II.2.1. do presente Laudo.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados, como explicitado no item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

### III.2.2 VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;



b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 40% referentes a terreno e 60% referentes a construção;

d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Março/2.007.

f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Avenida Indianópolis, 2508		Área Construída (m²): 652		Área Terreno (m²): 360
Setor: 47	Quadra: 70	IF: 2.021,00	Tipo: Escritório	Padrão: Superior
Fator Padrão: 1,872	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,696

Elemento Comparativo nº 1				
<b>Endereço:</b> Alameda dos Anapurus, 1199		<b>Valor :</b> R\$ 4.790.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Flecha Imóveis - (11) 9 8308 - 0909		<b>Área Construída (m²):</b> 523		
<b>Setor:</b> 45	<b>Quadra:</b> 167	<b>IF:</b> 3.625,00	<b>Tipo:</b> Escritório	<b>Padrão:</b> Superior
<b>Fator Padrão:</b> 2,046	<b>Idade:</b> 20 anos	<b>Conservação:</b> D Entre reg e nec de rep simples		<b>FOC:</b> 0,772

Elemento Comparativo nº 2				
<b>Endereço:</b> Avenida Indianópolis, 2606		<b>Valor :</b> R\$ 3.450.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Mello Imóveis - (11) 9 8902 - 1190		<b>Área Construída (m²):</b> 300		
<b>Setor:</b> 47	<b>Quadra:</b> 71	<b>IF:</b> 2.202,00	<b>Tipo:</b> Escritório	<b>Padrão:</b> Médio
<b>Fator Padrão:</b> 2,046	<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Conservação:</b> C Regular		<b>FOC:</b> 0,904

Elemento Comparativo nº 3				
<b>Endereço:</b> Avenida Indianópolis, 3356 / 3366		<b>Valor :</b> R\$ 6.000.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Di Palma Campos Assessoria Imobiliária - (11)2272-1412		<b>Área Construída (m²):</b> 713		
<b>Setor:</b> 47	<b>Quadra:</b> 230	<b>IF:</b> 2.488,00	<b>Tipo:</b> Escritório	<b>Padrão:</b> Superior
<b>Fator Padrão:</b> 2,046	<b>Idade:</b> 25 anos	<b>Conservação:</b> E Nec de rep simples		<b>FOC:</b> 0,662

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

Dados				Fator Oferta						
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padrava/H	J = %C.x(I-1)xF	K= F+J
1	4.790.000,00	523	9.158,70	0,900	8.242,83	Superior	2,046	0,915	-420,60	7.822,23
2	3.450.000,00	300	11.500,00	0,900	10.350,00	Médio	2,046	0,915	-528,12	9.821,88
3	6.000.000,00	713	8.415,15	0,900	7.573,63	Superior	2,046	0,915	-386,46	7.187,18

Elem. Comparativo	Fator Foc					Fator Transposição				
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
L	M	N	O = Foc.ava/N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.ava/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T	
1	20	D	0,772	0,902	-486,88	7.755,95	3.625,00	0,558	-1.458,92	6.783,91
2	10	C	0,904	0,770	-1.428,85	8.921,15	2.202,00	0,918	-340,30	10.009,70
3	25	E	0,662	1,051	233,39	7.807,02	2.488,00	0,812	-568,63	7.005,00

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	8.242,83	6.783,91	7.822,23	7.755,95	6.363,30	6.297,02	7.335,35	5.876,42
2	10.350,00	10.009,70	9.821,88	8.921,15	9.481,58	8.580,85	8.393,03	8.052,73
3	7.573,63	7.005,00	7.187,18	7.807,02	6.618,55	7.238,39	7.420,56	6.851,93

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	8.722,15	7.932,87	8.277,09	8.161,37	7.487,81	7.372,09	<b>7.716,31</b>	6.927,03
Desvio Pad.	1.448,92	1.801,98	1.374,99	658,48	1.731,36	1.147,77	587,60	1.090,09
Coef.Varição.	<b>16,61</b>	<b>22,72</b>	<b>16,61</b>	<b>8,07</b>	<b>23,12</b>	<b>15,57</b>	<b>7,62</b>	<b>15,74</b>
Inter.Conf(80%)	1.678,20	2.087,13	1.592,57	762,68	2.005,34	1.329,39	680,58	1.262,59
Interv. Inf.	7.043,96	5.845,74	6.684,53	7.398,69	5.482,47	6.042,69	7.035,73	5.664,44
Interv. Sup.	10.400,35	10.020,00	9.869,66	8.924,05	9.493,15	8.701,48	8.396,89	8.189,62
Amplitude	32,27	41,66	32,27	17,09	42,25	30,56	16,21	30,83
Lim. Sup. (+30%)	<b>11.338,80</b>	<b>10.312,73</b>	<b>10.760,22</b>	<b>10.609,78</b>	<b>9.734,15</b>	<b>9.583,71</b>	<b>10.031,21</b>	<b>9.005,14</b>
Lim. Inf. (+30%)	<b>6.105,51</b>	<b>5.553,01</b>	<b>5.793,97</b>	<b>5.712,96</b>	<b>5.241,47</b>	<b>5.160,46</b>	<b>5.401,42</b>	<b>4.848,92</b>

---

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **padrão, transposição e adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

---

---

$$q = \text{R\$ } 7.716,31 / \text{m}^2 \text{ (abril/2020)}$$

---

---

O valor do imóvel em pauta será dado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = S \times q, \text{ onde :}$$

$VI_2$  = Valor do imóvel

$S$  = área construída do imóvel = 652,00 m<sup>2</sup>

$q$  = valor unitário = R\$ 7.716,31 /m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI_2 = 652,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.716,31 / \text{m}^2$$

$VI_2 = \text{R\$ } 5.031.034,00$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_2 = \text{R\$ } 5.030.000,00 \text{ (abril/2020)}$$

---

---



---

### III.2.3. VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

O Valor Locativo será calculado pela Remuneração do Capital. Será adotada a taxa líquida de rendimento de 8 % ao ano sobre o capital representado pelo imóvel, a qual – de acordo com pesquisa realizada junto a profissionais que atuam na região onde se situa o imóvel avaliando - é representativa do mercado local.

O Valor Locativo do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$VLI = \frac{VI \times i}{12}$$

Onde:

VLI<sub>2</sub> = valor locativo do imóvel - método da remuneração do capital

VI<sub>2</sub> = valor do imóvel = R\$ 5.030.000,00

i = taxa de renda líquida anual = 7 %

Substituindo-se os valores tem-se:

$$VLI_2 = R\$ 5.417.000,00 \times \frac{0,07}{12}$$

VLI<sub>2</sub> = R\$ 31.599,00 / mês, ou em números redondos:

---

**VLI<sub>2</sub> = R\$ 31.600,00 / mês (abril/2020)**

---



---

#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para maio de 2018, dos imóveis avaliados, desconsiderada eventuais existências de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos são os seguintes:

**• IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA PEDRO DE TOLEDO Nº 338 – VILA CLEMENTINO – SÃO PAULO – SP.**

**- Valor de Venda**

---

**VI<sub>1</sub> = R\$ 4.220.000,00 (abril/2020)**

---

**- Valor Locativo**

---

**VLI<sub>1</sub> = R\$ 24.600,00 / mês (abril/2020)**

---



---

• **IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA AV. INDIANÓPOLIS Nº 2.508 – INDIANÓPOLIS – SÃO PAULO – SP**

**- Valor de Venda**

---

**VI<sub>2</sub> = R\$ 5.030.000,00 (abril/2020)**

---

**- Valor Locativo**

---

**VLI<sub>2</sub> = R\$ 31.600,00 / mês (abril/2020)**

---



## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 89 (oitenta e nove) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 01 (um) Anexo:

Anexo I – Dados Cadastrais da Municipalidade

São Paulo, 20 de maio de 2020.

  
**Rodrigo Salton Leites**  
Engenheiro Civil  
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

**ANEXO I**

**DADOS CADASTRAIS**

**DA**

**MUNICIPALIDADE**



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>	
Cadastro do Imóvel: 042.072.0001-0			
<b>Local do Imóvel:</b> R PEDRO DE TOLEDO, 338 VILA CLEMENTINO CEP 04039-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R PEDRO DE TOLEDO, 338 VILA CLEMENTINO CEP 04039-001			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 004.128.841-34      WASFI MUSSA TANNOUS HANNA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	400	Testada (m):	11,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	400		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	546	Padrão da construção:	5-8
Área ocupada pela construção (m²):	257	Uso: uso especial	
Ano da construção corrigido:	1983		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	3.330,00		
- da construção:	1.038,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	1.731.600,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	351.384,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.082.984,00		
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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/04/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	14/01/2020		
<b>Número do Documento:</b>	2.2020.000079908-4		
<b>Solicitante:</b>	RODRIGO SALTON LEITES (CPF 261.638.248-22)		



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>	
Cadastro do Imóvel: 047.070.0007-1			
<b>Local do Imóvel:</b> AV INDIANOPOLIS, 2508 CEP 04062-002 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV INDIANOPOLIS, 2508 CEP 04062-002			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 004.128.641-34      WASFI MUSSA TANNOUS HANNA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	360	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	360		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	652	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	239	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1987		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	3.241,00		
- da construção:	2.584,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	1.166.760,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.128.795,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.295.555,00		
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 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/04/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	14/01/2020		
<b>Número do Documento:</b>	2.2020.000086538-9		
<b>Solicitante:</b>	RODRIGO SALTON LEITES (CPF 261.638.248-22)		

