



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Tipo do Imóvel:
Conjunto Comercial

Localização:
Sala 11 – Sobreloja 01 – Bloco 01
Condomínio Edifício
Miguel Gassi
Rua Dona Antônia de Queiroz, nº 474
Consolação – São Paulo – SP
Lat.: -23°32'57"S Long.: -46°39'13"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:
Autos nº 0027039-65.2020.8.26.0100
29ª Vara Cível – Foro Central Cível
Comarca da Capital - SP

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:



VLG06202201307013001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA (V_{V1}):**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 12.443 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - SP, referente ao **Conjunto Comercial nº 11, Sobreloja 01, Bloco 01**, localizado no **1º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIGUEL GASSI**, situado na **Rua Dona Antônia de Queiroz, nº 474**, bairro da **Consolação**, município de **São Paulo SP**, contendo a **área útil de 87,1238 m²**, **área construída de 103,1757 m²**, correspondendo-lhe uma **fração ideal de 0,5648 % do terreno condominial**, é de:

Valor de Venda:

R\$ 462.000,00

(quatrocentos e sessenta e dois mil reais)

Ref. mês de junho de 2022

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de conjuntos comerciais, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio Condomínio Edifício Miguel Grassi e outros comparativos na região da Consolação, concentrando-se em unidades com características análogas ao imóvel avaliado. Foram coletadas seis ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de área útil variavam, aplicando-se fatores de oferta, entre R\$ 4.359,12 e R\$ 6.141,16. Com base nesses dados, concluiu-se por um valor médio de R\$ 5.300,00 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para do imóvel objeto da **Matrícula Imobiliária nº 12.443 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - SP**, referente ao **Conjunto Comercial nº 11, Sobreloja 01, Bloco 01**, localizado no **1º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIGUEL GASSI**, situado na **Rua Dona Antônia de Queiroz, nº 474**, bairro da **Consolação**, município de **São Paulo SP**, contendo a **área útil de 87,1238 m², área construída de 103,1757 m²**, correspondendo-lhe uma **fração ideal de 0,5648 % do terreno condominial**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de **17/06/2022** que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na zona urbana do município de São Paulo, bairro da Consolação, na quadra formada pela Rua Dona Antônia de Queiroz, a qual o condomínio do imóvel avaliado faz frente, complementada pela Rua da Consolação, Rua Itambé e Rua Piauí. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a - 23°32'57"S e -46°39'13"O.

2.2. Uso do imóvel:

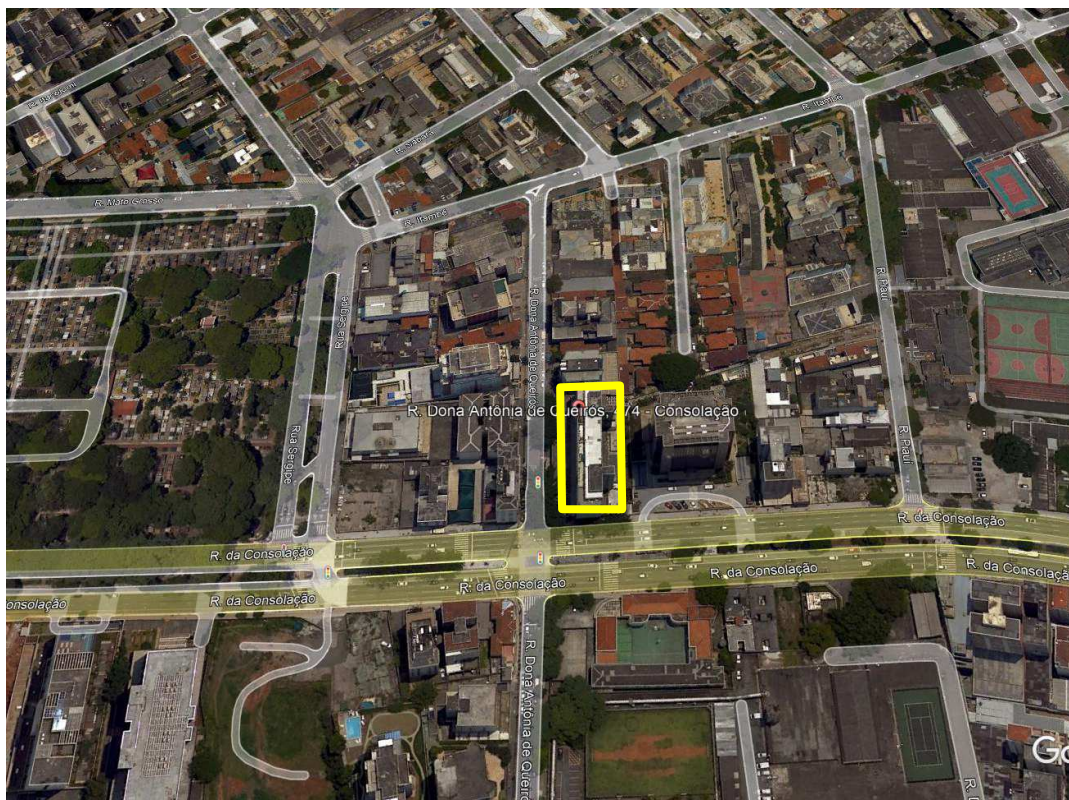
Conforme vistoria ao local, o imóvel avaliado trata-se de um conjunto comercial que consiste na Sala nº 11 na Sobreloja do Bloco 01 do Condomínio Edifício Miguel Gassi. No momento de nossa vistoria o imóvel encontrava-se ocupado, porém não foi possível vistoriá-lo internamente.



2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pelo contratante, o imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 12.443** do **5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - SP**, conforme documento juntado no **ANEXO 01**, com a seguinte descrição tabular:

“A SALA 11 na sobreloja do bloco 1 do edifício MIGUEL GASSI, situado à Rua Dona Antônio de Queiroz, 474, esquina da Rua da Consolação, no 7º Subdistrito, Consolação, com a área construída de 103,1757 m², a área útil de 87,1238 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5648 % no terreno.”



Fotografia 01 – Localização do Condomínio Edifício Miguel Gassi (em amarelo).

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à **Prefeitura do Município de São Paulo** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** sob nº **010.011.0259-2**, atribuindo-lhe o **valor venal de R\$ 232.994,00**, conforme certidão constante no **ANEXO 02**.

Não constam débitos de tributos imobiliários incidentes sobre o imóvel avaliado, conforme certidão encartada no **ANEXO 03**.



2.4. Características da Unidade Autônoma e do Condomínio:

2.4.1. Dimensões e disposições da unidade autônoma:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel avaliado possui **área útil** de **87,1238 m²** e **área construída** de **103,1757 m²**. Ainda com relação à descrição da unidade, importante ressaltar que ela possui vista para os fundos do empreendimento. A sobreloja, situada no 1º andar, possui 12 salas entre as quais o imóvel avaliado. Em nossa vistoria, constatamos que o as unidades da sobreloja possuem a seguinte disposição básica:

- **Sala 11 (Sobreloja 01):**
 - ✓ Área de Escritório;
 - ✓ W.C.;
 - ✓ Copa.

2.4.2. Características do Condomínio:

A área comum do Condomínio Residencial Jardim Botânico possui a seguinte disposição e características relevantes:

- ✓ Lojas comerciais no pavimento térreo;
- ✓ Portaria Geral;
- ✓ subsolo de garagem
- ✓ pavimentos superiores com conjuntos comerciais.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, possuindo todos os melhoramentos públicos e serviços. Possui característica predominantemente comercial de médio e alto padrão. O condomínio é contíguo à Rua da Consolação, eixo de valorização local. O local é servido por várias linhas de ônibus na Rua da Consolação, além de se situar à 200 metros da Estação Higienópolis - Mackenzie (Linha 4 – Amarela) da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô SP.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do imóvel:

De acordo com a **Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo), atualmente o imóvel avaliado é integrante da chamada **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU**, são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.



2.5. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de unidade autônoma em condomínio com perfil comercial e dadas as suas características bem definidas, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio se restringem ao uso atual.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **17/06/2022**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado e as características do condomínio em que se situa.



Fotografia 02 – Vista geral do Condomínio Edifício Miguel Grassi junto ao alinhamento da Rua Dona Antônia de Queiroz.



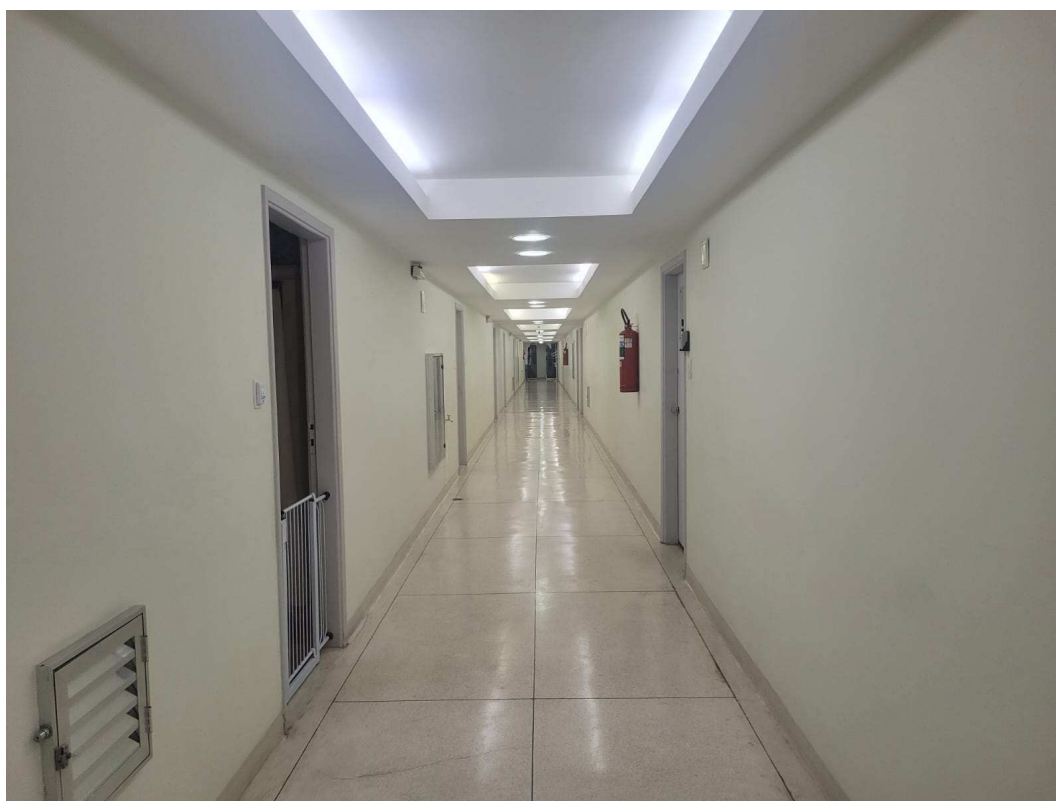
Fotografia 03 – Aspecto das sobrelojas do Condomínio Edifício Miguel Grassi e o acesso ao n° 474 da Rua Dona Antônia de Queiroz e subsolo de garagem.



Fotografia 04 – Aspecto das sobrelojas do Condomínio Edifício Miguel Grassi.



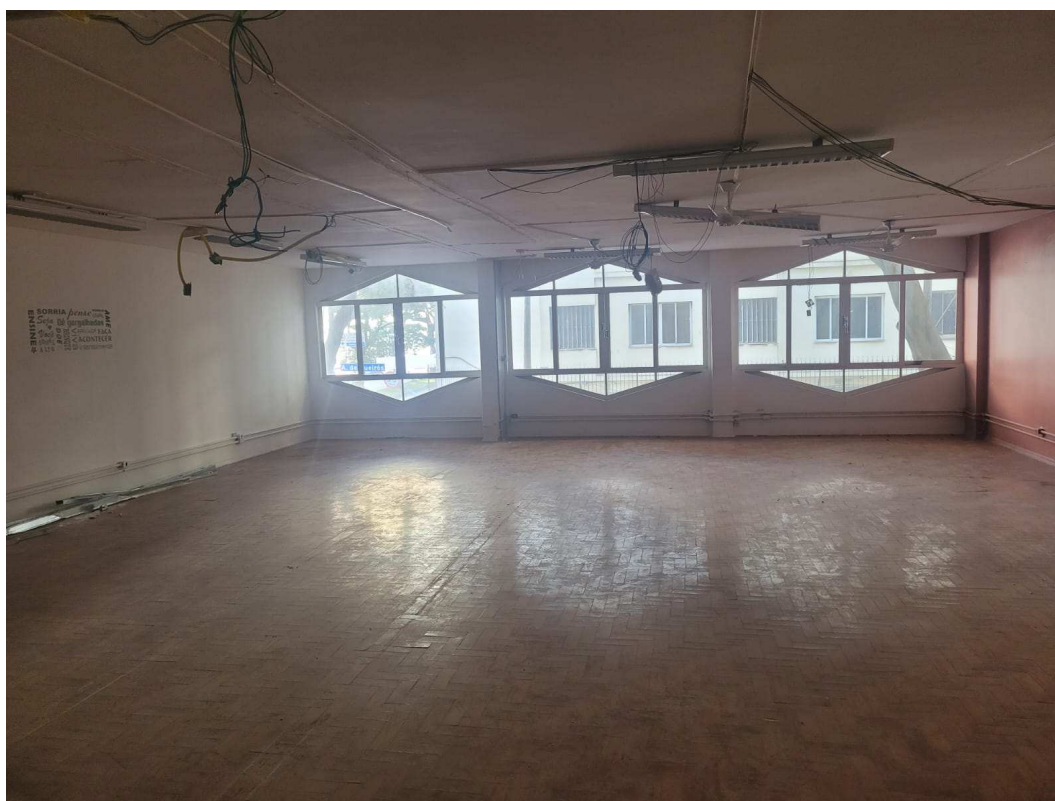
Fotografia 05 – Aspecto do entorno do Condomínio Edifício Miguel Grassi junto à Rua da Consolação.



Fotografia 06 – Aspecto do corredor do andar de sobreloja do Condomínio Edifício Miguel Grassi.



Fotografia 07 – Aspecto do acesso à Sala 11 (imóvel avaliado), indicado pela seta em vermelho.



Fotografia 08 – Aspecto interno de uma sala contígua ao imóvel avaliado (situação análoga de imóvel similar no mesmo pavimento).



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor da Sala Comercial (V_{sc}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou no próprio Condomínio Edifício Miguel Grassi e outros comparativos na região da Consolação, concentrando-se em unidades com características análogas ao imóvel avaliado. Além do valor unitário das ofertas obtidas através da área útil privativa dividida pelo valor da oferta, outros aspectos foram considerados quanto à determinação do valor do imóvel objeto da avaliação, a saber:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.

Fatores do imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de conjuntos comerciais, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



Elementos Comparativos Salas Comerciais

**ELEMENTO COMPARATIVO 01****Endereço / Localização:****Sala 06 – Rua Dona Antônia de Queiroz, nº 474****Área Útil M²****110,00 m²****Vagas de Garagem:****01****Valor de Oferta:****R\$ 600.000,00****Estado de Conservação:****Original - Necessitando Reforma****Link da Oferta:****<https://taniaamorim.com.br/imovel/detalhes/SA0056-TAC>****Fonte de Informação:****Tânia Amorim Consultoria Imobiliária****Tel. (11) 3255-1230****Fatores:****Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 02****Endereço / Localização:****Sala 04 – Rua Dona Antônia de Queiroz, nº 474****Área Útil M²****74,00 m²****Vagas de Garagem:****01****Valor de Oferta:****R\$ 450.000,00****Estado de Conservação:****Original - Necessitando Reforma****Link da Oferta:****<https://taniaamorim.com.br/imovel/detalhes/SA0056-TAC>****Fonte de Informação:****Tânia Amorim Consultoria Imobiliária****Tel. (11) 3255-1230****Fatores:****Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 03****Endereço / Localização:****Sala – Rua Dona Antônia de Queiroz, nº 474****Área Útil M²****87,00 m²****Vagas de Garagem:****01****Valor de Oferta:****R\$ 504.000,00****Estado de Conservação:****Original – Estado Bom****Link da Oferta:**

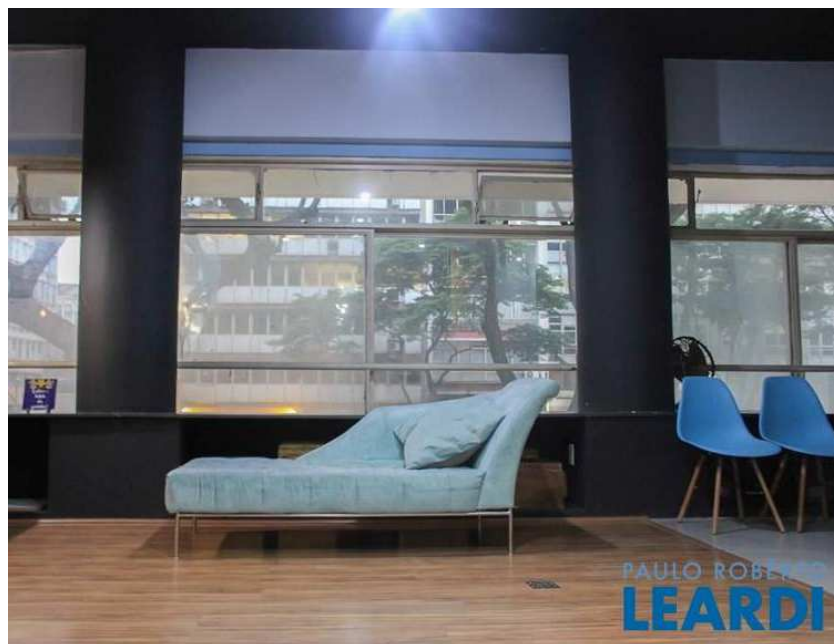
<http://www.castronegociosimobiliarios.com.br/imovel/2050/salasconjuntos-consolacao-sao-paulo/>

Fonte de Informação:**Grandini Imóveis****Tel. (11) 3433-4700****Fatores:****Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 04****Endereço / Localização:****Conjunto Comercial – Avenida Angélica, nº 2.100****Área Útil M²****70,00 m²****Vagas de Garagem:****01****Valor de Oferta:****R\$ 480.000,00****Estado de Conservação:****Original – Estado Bom****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-3-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS480000-id-2560837512/>

Fonte de Informação:**Castan Imóveis****Tel. (11) 2694-0655****Fatores:****Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 05****Endereço / Localização:****Conjunto Comercial – Rua da Consolação****Área Útil M²****79,00 m²****Vagas de Garagem:****01****Valor de Oferta:****R\$ 484.000,00****Estado de Conservação:****Original – Reformado****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-79m2-venda-RS484000-id-2511909330/>

Fonte de Informação:**Paulo Roberto Leardi Imóveis****Tel. (11) 4265-1800****Fatores:****Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 06****Endereço / Localização:****Conjunto Comercial – Rua Dona Antônia de Queiroz****Área Útil M²****104,00 m²****Vagas de Garagem:****01****Valor de Oferta:****R\$ 550.000,00****Estado de Conservação:****Original – Reformado****Link da Oferta:**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-104m2-venda-R\\$550000-id-2565315998/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-consolacao-centro-sao-paulo-104m2-venda-R$550000-id-2565315998/)

Fonte de Informação:**Paulo Roberto Leardi Imóveis****Tel. (11) 4265-1800****Fatores:****Oferta: 0,90**



Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)

Valieng Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: CONSOLAÇÃO 2022

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIROZ

Nº: 474

Complemento: SALA 11

Bairro: CONSOLAÇÃO

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	600.000,00	110,00	5.454,55	0,90	4.909,09
2	450.000,00	74,00	6.081,08	0,90	5.472,97
3	504.000,00	87,00	5.793,10	0,90	5.213,79
4	480.000,00	70,00	6.857,14	0,90	6.171,43
5	484.000,00	79,00	6.126,58	0,90	5.513,92
6	550.000,00	104,00	5.288,46	0,90	4.759,62

F1: Oferta

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.759,62
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	6.171,43
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	32.040,82
Amplitude total (R\$/m2):	1.411,81
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	352,95
Média aritmética (R\$/m2):	5.340,14
Mediana (R\$/m2):	5.343,38
Desvio médio (R\$/m2):	379,304366
Desvio padrão (R\$/m2):	505,502101
Variância (R\$/m2) ^ 2:	255.532,374005

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1484

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6445

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 9,47

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 5.035,53$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 5.340,14$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 5.644,74$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,70$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,70$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 4.539,12$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 5.340,14$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 6.141,16$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 87,12$$

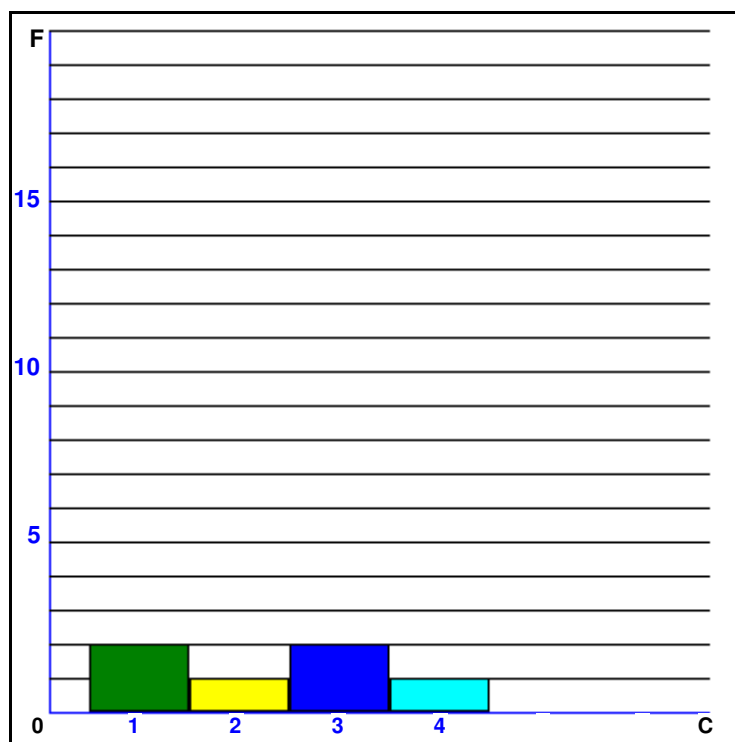
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 5.300,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 461.756,14$$

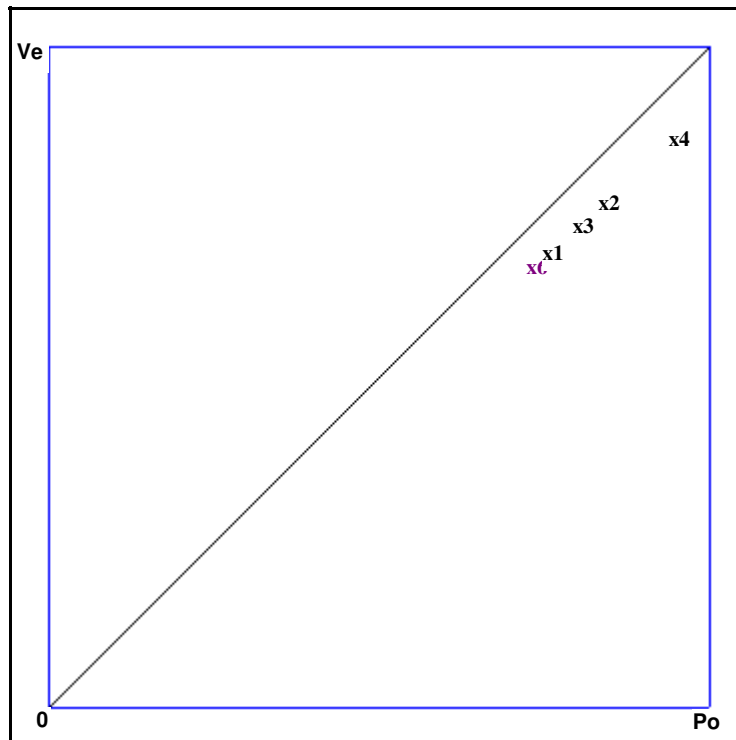
quatrocentos e sessenta e um mil, setecentos e cinquenta e seis reais e quatorze centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

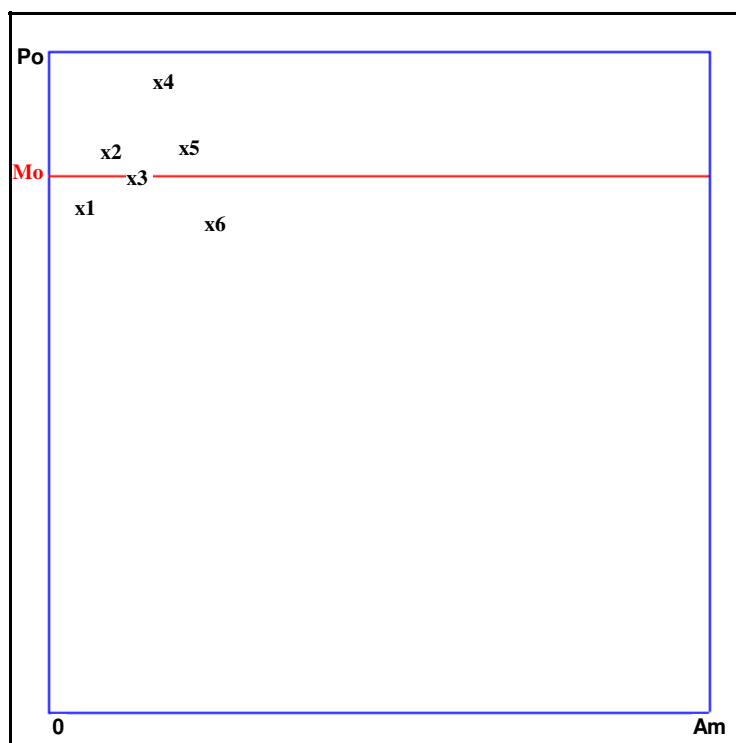
VALOR DA SALA COMERCIAL: R\$ 462.000,00 (QUATROCENTOS E SESSENTA E DOIS MIL REAIS)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))**

INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	4.759,62	5.112,57	2
2	5.112,57	5.465,52	1
3	5.465,52	5.818,48	2
4	5.818,48	6.171,43	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	5.454,55	4.909,09	0,90
2 -	6.081,08	5.472,97	0,90
3 -	5.793,10	5.213,79	0,90
4 -	6.857,14	6.171,43	0,90
5 -	6.126,58	5.513,92	0,90
6 -	5.288,46	4.759,62	0,90

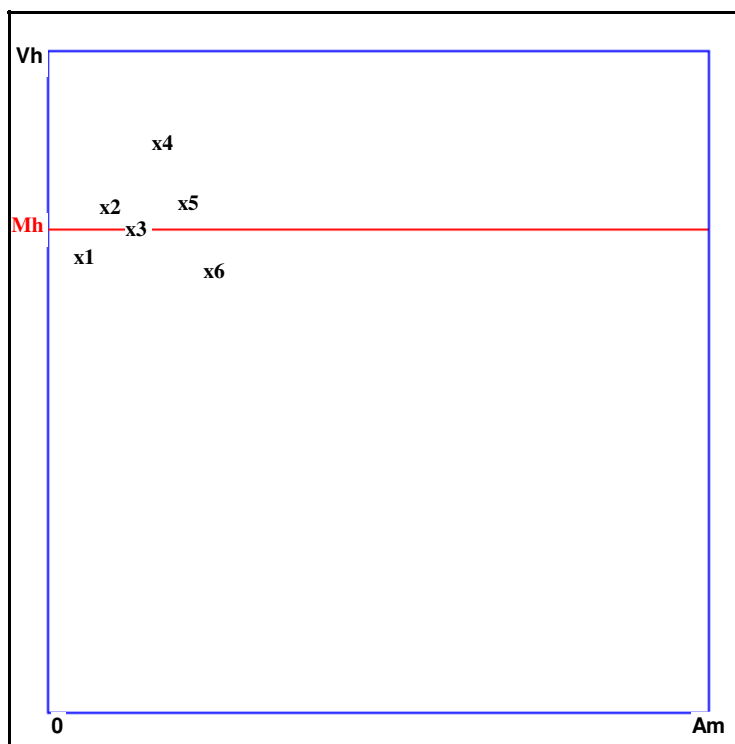
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 5.933,49

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	5.454,55	478,941	8,07
2 -	6.081,08	147,595	2,49
3 -	5.793,10	140,383	2,37
4 -	6.857,14	923,657	15,57
5 -	6.126,58	193,096	3,25
6 -	5.288,46	645,025	10,87

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 5.340,14

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	4.909,09	431,047	8,07
2 -	5.472,97	132,835	2,49
3 -	5.213,79	126,344	2,37
4 -	6.171,43	831,291	15,57
5 -	5.513,92	173,787	3,25
6 -	4.759,62	580,522	10,87

Data: / /



4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

**5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo de avaliação com 27 (vinte e sete) páginas, além de 08 (oito) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel avaliado e 03 (três) anexos com as documentações que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 17 de junho de 2022.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU-SP 55.782-0

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19

**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000743508**

2 0 2 2 0 0 0 7 4 3 5 0 8

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 08/06/2022 - 05/12/2022

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 743508/2022

Expedida em 08/06/2022, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: A78945

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 12.443

5º Cartório de Registro de Imóveis

São Paulo – SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatricula
12.443ficha
1São Paulo, **26** de **agosto** de 19**77**

Imóvel: A SALA 11 na sobreloja do bloco 1 do edifício MIGUEL GASSI, situado à rua dona Antonia de Queiroz, 474 esquina da rua da Consolação, no 7º Subdistrito, Consolação com a área construída de 103,1757m², e área útil de 87.1238m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5648% no terreno.

Contribuinte: 010.011.0259-2.

Proprietários: VALERIANO CONSTANTINO GASSI, que também se assina VALERIANO COSTABILE GASSI, e sua mulher ITALINA MENGHI GASSI, brasileiros, LEONILDA GASSI SCARLATO, e seu marido JOSE SCARLATO, comerciarão, brasileiros, SERAFINA GASSI, italiana, MARIA GASSI, brasileira, e ELVIRA GASSI, brasileira, solteiras, maiores, todos domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrições 20.447, 29.961 à 29.968, e 31.005 deste Cartório.

O oficial, *Raissa Moraes da Silva*

R.I M.12.443, em 26 de agosto de 1.977

Pela escritura de 27 de junho de 1.977, do 7º Cartório de Notas desta Capital, Lv 2232 fls 205, os proprietários -- Espólios de Valeriano Constantino Gassi ou Valeriano Costabile Gassi, e Leonilda Gassi Scarlato, autorizados por alvarás transcritos no título, e demais proprietários, venderam a ALMEIDA OLIVASTRO, desquitado, uma parte ideal de 85% e uma parte ideal de 15% à MARIA ALMEIDA SILVEIRA-FILHA, RG 3.484.343, casada no regime da comunhão de bens com OSWALDO CONTIJO, CPF 001.328.378-20 e 031.896.788-04, brasileiros, advogados, domiciliados nesta Capital, com escritório Pa rua da Consolação, 1.761, 1º andar, nesta Capital, e como vendedora de benfeitoria e anuente cedente Sociedade Civil Vetor Limitada, com sede nesta Capital

vide verso

matrícula

12.443

ficha

172

verso

(CPC 60.851.219/0001) o imóvel, pelo valor de R\$.-----
44.500,00; Estrogildo Cingano, e sua mulher Neide Cinga-
no, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens -
CPF 003.854.768-68, RGS 3.025.609, 6.878.918, residentes
e domiciliados nesta Capital. A escrevente autorizada,--

Anita Kazuko Enjoji
ANITA KAZUKO ENJOJI

R. 2 - M. 12.443, em 29 de agosto de 1995

Por escritura de 13/07/1995, lavrada no 3º Tabelionato de
Notas desta Capital, livro 1620, fls. 236, o proprietário
ALMEIDA OLIVASTRO, brasileiro, desquitado, advogado,
inscrito na OAB/SP sob nº 21.453 e no CIC sob nº
001.328.378-20, residente e domiciliado nesta Capital, à
rua Antonia de Queiroz nº 436, aptº 66, transmitiu à título
de **DOAÇÃO** a: 1) WALTHER OLIVASTRO, viúvo, portador do RG nº
2.049.365-SSP-SP e do CIC nº 000.550.508-91; 2) RUTH
CONCEIÇÃO OLIVASTRO, divorciada, inscrita na OAB/SP sob nº
22.758 e no CIC sob nº 187.735.758-87 e 3) MAGDALENA
OLIVASTRO, desquitada, inscrita na OAB/SP sob nº 17.906 e
no CIC sob nº 107.146.428-20, todos brasileiros, advogados,
residentes e domiciliados nesta Capital, à avenida São Luiz
nº 192, aptº 2210, a parte ideal correspondente a 85% do
imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o
valor de R\$.41.577,02 (quarenta e um mil, quinhentos e
setenta e sete reais e dois centavos).

Anita Kazuko Enjoji
ANITA KAZUKO ENJOJI
Escrevente

WAGNER GIANNELLA
Escrevente Autorizado

Av. 03 - M. 12.443, em 13 de fevereiro de 1.996

A vista da escritura de 08/02/1996, lavrada no 11º Tabeliona-
to de Notas desta Capital, no Livro nº 3.631 às fls. 62vº e
da xerox autenticada do Cartão de Identificação do Contri-
buinte, procedo à presente averbação para constar que o pro-
prietário OSVALDO GONTIJO é cadastrado atualmente com o CPF/
ME nº 302.492.108-78.

Anita Kazuko Enjoji
ANITA KAZUKO ENJOJI
Escrevente

WAGNER GIANNELLA
Escrevente Autorizado

-continua na ficha 82-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

12.443

ficha

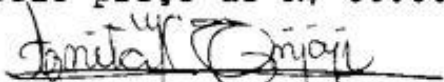
02

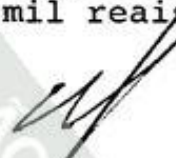
São Paulo, 13 de fevereiro de 1996

-continuação da ficha 01vº.-

R. 04 - M. 12.443, em 13 de fevereiro de 1.996

Por escritura de 08/02/1996, lavrada no 11º Tabelionato de Notas desta Capital, no Livro nº 3.631 às fls. 62vº, os proprietários: 1) MARIA ALMEIDA SILVEIRA GONTIJO, que também assina MARIA ALMEIDA SILVEIRA FILHA, advogada, RG nº 3.484.343 SSP/SP, CIC nº 031.896.788-04, e seu marido OSVALDO GONTIJO ou OSWALDO CONTIJO, contador, RG nº 4.337.403-7-SSP/SP, CIC nº 302.492.108-78, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Padre Pereira de Andrade nº 545/181, ele representado por ela, conforme procuração referida no título; 2) WALTHER OLIVASTRO, viúvo, já qualificado, residente e domiciliado nesta Capital, atualmente à Avenida São Luiz, nº 166, aptº 1.307; 3) RUTH CONCEIÇÃO OLIVASTRO, divorciada, já qualificada, residente e domiciliada nesta Capital, atualmente à Avenida São Luiz, nº 166, aptº 1.307; e, 4) MAGDALENA OLIVASTRO, desquitada, RG nº 2.587.580-SSP/SP, já qualificada, residente e domiciliada nesta Capital, atualmente à Avenida São Luiz, nº 166, aptº 2.208, transmitiram por VENDA feita a CLAUDIO GRIMALDI, brasileiro, RG número 2.768.553-6-SSP/SP, CIC nº 045.534.978-91, administrador de empresas, viúvo, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Sabará, nº 533, aptº 62, o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).


ANITA KAZUKO ENJOJI
Escrivente


WAGNER GIANNELLA
Escrivente Autorizado

**** **** ****

R. 05 / 12.443 compra e venda

Em 11 de janeiro de 2017 - Prot. 303.022 (05/01/2017)

Pela escritura de 16 de fevereiro de 2007, lavrada pelo 12.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 2.310, folha n. 305, o proprietário, CLÁUDIO GRIMALDI, contabilista, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Dona Antonia de Queiroz, n. 474, conjunto n. 11, Consolação, já qualificado, transmitiu, por venda feita, a LUIZ OTAVIO QUERCIA, brasileiro, solteiro, maior, ator, RG 19.628.227-SSP/SP, CPF 158.558.518-18, residente e domiciliado nesta Capital, na alameda Rio Claro, n. 137, apartamento n. 72, Bela Vista, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$

(continua no verso)

matrícula

12.443

ficha

02

verso

80.000,00. Valor venal de referência: R\$ 280.882,00.

manoela zolezi
MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

Av. 06 / 12.443 *união estável*

Em 07 de abril de 2017 - Prot. 304.912 (22/03/2017)

Pela escritura de 25 de maio de 2016, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30.º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, no livro n. 875, folhas n. 383/391, em forma de certidão expedida aos 05/01/2017, rerratificada por outra de 23 de novembro de 2016, nas mesmas Notas, no livro n. 905, folhas n. 135/136, procedo à presente averbação para constar que **LUIZ OTAVIO QUERCIA** convive em união estável com **EDNEI DA SILVA**, com o intuito de constituírem entidade familiar, que vem se dando desde 2006, conforme escritura lavrada aos 24/01/2014, pelo 1.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 4.242, folha n. 275, rerratificada por outra de 23 de novembro de 2016, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30.º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital, no livro n. 905, folhas n. 135/136, encontram-se devidamente registradas sob n. 1.797, no livro E-846, folha n. 25, aos 13/12/2016, no Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito Sé, desta Capital e sob n. 14.383, aos 14/03/2017, no livro n. 3 - Registro Auxiliar, do 4.º Registro de Imóveis desta Capital, tendo sido convencionado o regime da comunhão parcial de bens.


CASSIA APARECIDA SÉRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Substituta

Av. 07 / 12.443 *identificação pessoal*

Em 07 de abril de 2017 - Prot. 304.912 (22/03/2017)

Pelas mesmas escrituras mencionadas na Av. 06 e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que **EDNEI DA SILVA**, brasileiro, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na alameda Rio Claro, n.

(continua na ficha 03)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

12.443

Ficha

03

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 07 de abril de 2017

137, apartamento n. 72, Bela Vista, é identificado pelo CPF 753.280.209-44.


CASSIA APARECIDA SÉRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Substituta

R. 08 / 12.443 *partilha*

Em 07 de abril de 2017 - Prot. 304.912 (22/03/2017)

Pelas mesmas escrituras mencionadas na Av. 06, de dissolução de união estável e partilha, em que são partes: **LUIZ OTAVIO QUERCIA**, empresário, RG 19.628.227-5-SSP/SP, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Loureiro da Cruz, n. 149, apartamento n. 221, Aclimação e **EDNEI DA SILVA**, RG 32.602.559-5-SSP/SP, já qualificados, tendo sido dissolvida a união estável do casal, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 80.000,00, coube na partilha dos bens do casal a **EDNEI DA SILVA**, já qualificado. Valor venal de referência: R\$ 280.882,00.


CASSIA APARECIDA SÉRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Substituta

Av. 09 / 12.443 *averbação premonitória*

Em 14 de outubro de 2021 - Prot. 356.843 (23/09/2021)

Selo n. 113571331RS000363568FI21S

Atendendo ao requerimento datado de 21 de agosto de 2021 e pela certidão expedida aos 11 de novembro de 2020, pelo Juízo de Direito da 29ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 21/05/2018 e admitida em juízo, a Ação de Cumprimento de Sentença, sob n. 0027039-65.2020.8.26.0100, à 29ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, em que são partes: **LUÍZ OTÁVIO QUÉRCIA**, CPF 158.558.518-18, exequente e **EDNEI DA SILVA**, CPF 753.280.209-44, já qualificado, executado, cujo valor da causa é R\$ 113.270,00.


JESSICA FREDERICE DA SILVA
Escrevente Autorizada

Matrícula

12.443

Ficha

03

Verso

Av. 10 / 12.443 *penhora*

Em 29 de abril de 2022 - Prot. 365.120 (25/04/2022)

Selo n. 113571331YE000422754HE22A

Pela certidão expedida aos 23 de abril de 2022, pelo Juízo de Direito do 29º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos n. 0027039-65.2020.8.26.0100 da Ação de Execução Civil, movida por **LUIZ OTAVIO QUERCIA**, CPF 158.558.518-18, em face de **EDNEI DA SILVA**, CPF 753.280.209-44, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 260.203,60, tendo sido nomeado fiel depositário o executado Sr. EDNEI DA SILVA.


VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta



ANEXO 02

Certidão de Valor Venal do Imóvel Avaliado
Contribuinte nº 010.011.0259-2
Prefeitura Municipal de São Paulo – SP

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 010.011.0259-2

Local do Imóvel:

R DONA ANTONIA DE QUEIROS, 474 - S11
CONSOLACAO CEP 01307-013
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DONA ANTONIA DE QUEIROS, 474 - S11
CONSOLACAO CEP 01307-013

Contribuinte(s):

CPF 753.280.209-44 EDNEI DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.961	Testada (m):	60,82
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0056
Área total (m²):	1.961		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.400	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1969		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.868,00
- da construção:	2.789,00

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

- da área incorporada:	137.275,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	95.719,00
Base de cálculo do IPTU:	232.994,00

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 14/09/2022, em

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

Data de Emissão: 16/06/2022

Número do Documento: 2.2022.006657985-4

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)



ANEXO 02

Certidão Negativa de Tributos Imobiliários Contribuinte nº 010.011.0259-2 Prefeitura Municipal de São Paulo – SP

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO****Secretaria Municipal da Fazenda****Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários**

Certidão Número: 0000535588-2022
Número do Contribuinte: 010.011.0259-2
Nome do Contribuinte: INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel: R DONA ANTONIA DE QUEIROS, 474, S11, CONSOLACAO
- CEP: 01307-013
Cep: 01307-013
Liberação: 16/06/2022
Validade: 13/12/2022

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é:
REGULAR.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>.
Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 17:12:30 horas do dia 16/06/2022 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: 7A41FE24

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>