

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## SP/SAÚDE -SGI 12.531

### SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO



**Avenida Irerê, nº 1.700**

**Planalto Paulista**

**SÃO PAULO/SP**

**Maio/2025**

**1. VALORES (R\$)**

VALOR DE MERCADO R\$ 17.500.000,00

DATA BASE: MAIO/25

**2. PROPRIETÁRIO** FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO **Nº SGI** 12.531

**3. LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA IRERÊ, 1.700 – PLANALTO PAULISTA

MUNICÍPIO: SÃO PAULO CERTIDÃO PROP.:  CRI:



**6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:**

ÁREA (m²): 3.500,00 FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m): 50,00

TOPOGRAFIA:

PLANO  ACLIVE  DECLIVE  ACIDENTADO

**7. BENFEITORIA EXISTENTE:**

PADRÃO CONSTRUTIVO: GALPÃO ECONÔMICO ÁREA (m²) 2.200,00 PAV. 1

IDADE ESTIMADA: 60 ANOS VOCAÇÃO DE USO COMERCIAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A  B  C  D  E  F  G  H  I

**8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL**

OCUPANTE: ADMINISTRAÇÃO DA SUB FROTA - DECAP CONTATO:

LIQUIDEZ:

ALTA  MÉDIA  BAIXA

## RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

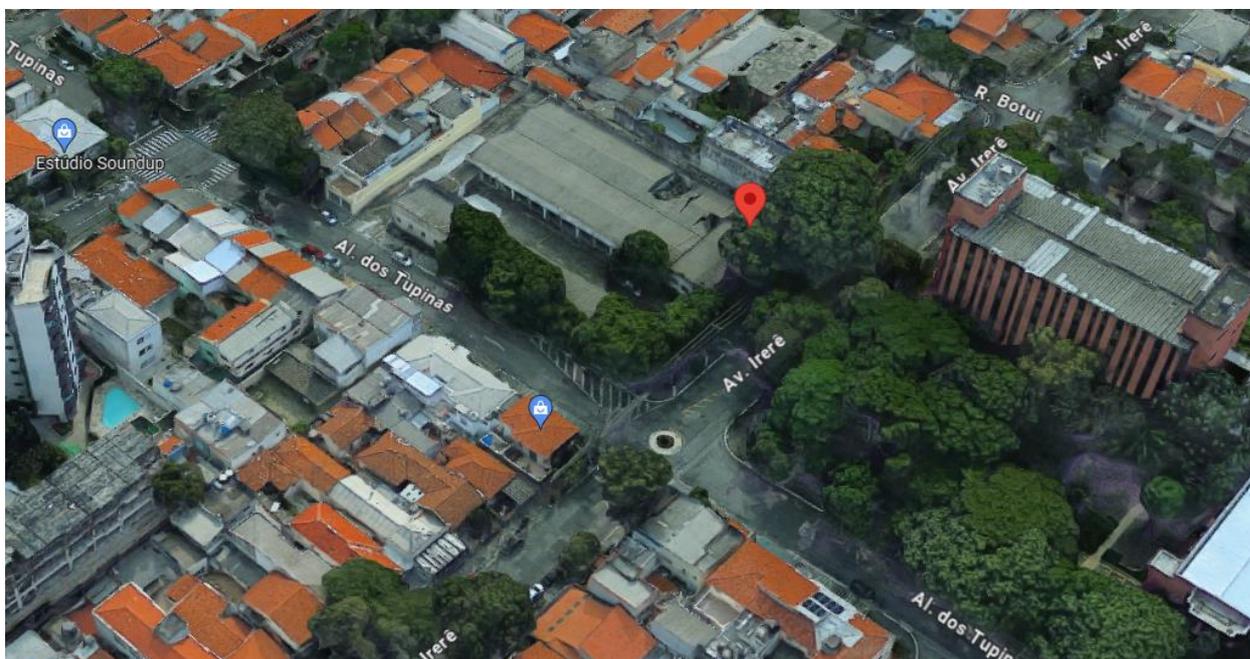
REFERÊNCIA: **SP/ SAÚDE - SGI 12.531**

ENDEREÇO: Avenida Irerê, nº 1.700  
Planalto Paulista  
SÃO PAULO/SP

PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Limite Inferior	Avaliação	Limite Superior
3.500,00	2.200,00	R\$ 16.600.000,00	R\$ 17.500.000,00	R\$ 18.300.000,00

DATA DO LAUDO: Maio/2025



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

**1.1 INTERESSADO:** Subsecretaria de Patrimônio do Estado

**1.2 FINALIDADE:** Determinação de valor de mercado do imóvel avaliando.

**1.3 OBJETIVO:** Determinar o valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

### 1.4 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DENOMINAÇÃO: **SP/SAÚDE - SGI 12.531**

PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

ENDEREÇO: **Avenida Irerê, nº 1.700**

BAIRRO: **Planalto Paulista**

MUNICÍPIO: **SÃO PAULO - SP**

### 1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- ◆ OS nº 462
- ◆ Ficha SGI nº 12.531
- ◆ Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU/2025
- ◆ Transcrição nº 63.941 – 14º CRI/SP
- ◆ Transcrição nº 109.622 – 14º CRI/SP

---

## **1.6 RESSALVAS**

- a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;
- b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé;
- c) Não foram abordadas questões relacionadas às condições do solo e subsolo do terreno, particularmente a constatação da presença das substâncias nocivas à saúde e contaminação do meio ambiente. Caso venha a ser identificado algo dessa natureza, seja no interior do avaliando ou em seu entorno próximo, os valores ora determinados deverão ser revistos;

## **2 VISTORIA**

### **2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

O Planalto Paulista é um bairro intensamente arborizado, localizado na zona centro-sul da cidade, distante cerca de 6 km do centro, pertencente ao distrito da Saúde, vizinho aos bairros de Indianópolis, Moema, Mirandópolis e do Aeroporto de Congonhas, onde se verifica a predominância do uso e ocupação residencial, caracterizado por edificações unifamiliares térreas e assobradadas, de padrão construtivo médio.



### 2.1.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS

O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, gás, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços de coleta de lixo e distribuição domiciliar de correspondências.

---

### **2.1.2 VIAS DE ACESSO**

A microrregião onde está situado o avaliando é dotada de fácil acesso pela malha viária local, onde destacamos como principais vias de acesso as Avenidas Indianópolis, Bandeirantes e Jabaquara, que ficam a poucos metros do imóvel avaliando e por onde trafegam algumas linhas de ônibus municipais, facilitando o acesso a outras localidades da cidade.

Destaque-se ainda que pela Avenida Ceci, paralela à Av. Irerê, transitam ônibus municipais e que a Estação São Judas do Metrô está distante cerca de 600 metros do avaliando.

## **2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

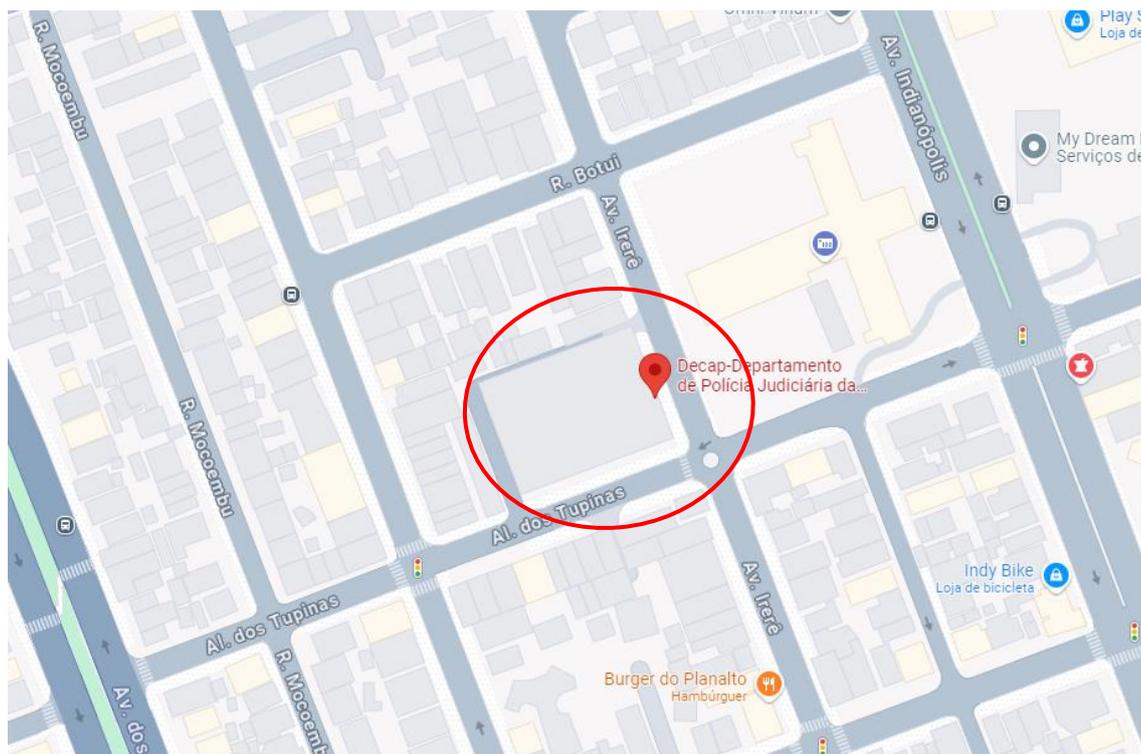
### **2.2.1 LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em estudo, atualmente ocupado pela Administração da Sub-Frota – DECAP, do Departamento de Polícia Judiciária da Capital, localiza-se na Avenida Irerê, nº 1.700, esquina com Alameda dos Tupinás, no Planalto Paulista, zona sul do município de São Paulo.

O referido imóvel faz frente para a Avenida Irerê e a entrada de automóveis e viaturas é feita pela Alameda dos Tupinás.

Posiciona-se no setor 047, na quadra 133, ainda delimitada pela Rua Botui e Avenida Ceci.

A Avenida Irerê é uma via coletora, dotada de pavimentação asfáltica, com guias e sarjetas e captação de águas pluviais e iluminação pública, com perfil plano, traçado retilíneo e dupla mão direcional no trecho onde se posiciona o imóvel avaliando.



### 2.2.2 ZONEAMENTO

Conforme estabelece a Lei nº 16.402/16, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o avaliando está classificado como PA – Perímetro de Qualificação Ambiental em Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC.

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV IRERE, 1700 SQL: 047.133.0036-5

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

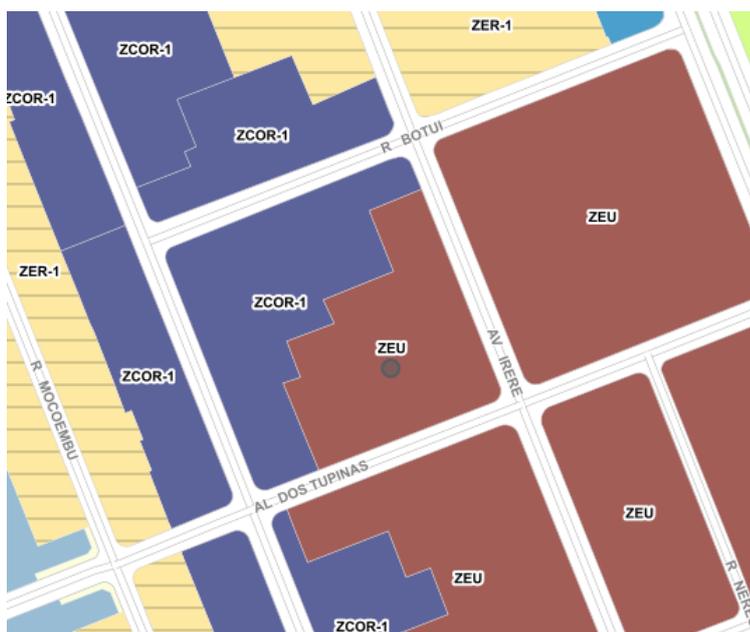
Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:  
 R = Resolução CTLU  
 DE = Despacho CTLU  
 PR = Pronunciamento CTLU  
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:  
[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_organos\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

Legislação Municipal:  
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:  
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/civ/Foms/frmPesquisaGeral.aspx>

De acordo com a Lei 18.177/24 (que trata de uma revisão parcial da lei anterior), esse imóvel está na zona de uso **ZEU** (*Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana*) que consiste em áreas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.



### **2.3 ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO**

Terreno urbano de esquina, de topografia plana ao nível da rua e consistência do solo seca e formato regular, com as seguintes dimensões:

Frente:	50,00 m ( <i>Para a Avenida Irerê</i> )
Profundidade:	70,00 m ( <i>Para a Alameda dos Tupinás</i> )
<b>Área total:</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

#### **2.2.4 ESPECIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Sobre o terreno avaliando encontram-se edificados galpões com fechamentos em alvenaria, cobertura de telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira e piso cimentado, em mau estado de conservação.

Na parte frontal há um prédio destinado a parte administrativa do Departamento Policial, sendo que a área construída total é de 2.200,00 m<sup>2</sup>, conforme ficha SGI 12531.

### **3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Na pesquisa realizada através de consulta a agentes imobiliários, bem como em sites especializados, na busca de imóveis lançados no mercado, para venda ou locação, verifica-se que o mercado de casas residenciais relativo ao Bairro do Planalto Paulista oferece uma grande quantidade de opções para os interessados, porém poucas ofertas com as características do avaliando.

Pode-se verificar que alguns dos imóveis ofertados estão no mercado há algum tempo, e que o imóvel avaliando apresenta características arquitetônicas e funcionais desatualizadas, com tipologia diversa da vizinhança próxima, bem como em precário estado de conservação, situado em uma região predominantemente residencial de padrão médio/médio superior, diante desse quadro, entendemos que o imóvel apresenta baixa liquidez para venda.

#### 4. **AVALIAÇÃO**

##### 4.1 ***ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO***

De acordo com os resultados obtidos e conforme o que prescreve a ABNT NBR 14653-2:2011, este trabalho de avaliação se enquadra no ***Grau II*** de Fundamentação e ***Grau III*** de Precisão.

##### 4.2 ***METODOLOGIA***

Para a determinação do valor do imóvel avaliando optou-se pela aplicação do Método Evolutivo.

Pelo Método Evolutivo, a composição do valor total do imóvel avaliando é resultante da conjugação de métodos, ou seja, onde o valor do terreno é obtido pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização de inferência estatística, enquanto as benfeitorias serão calculadas pelo custo de reprodução, devidamente depreciadas pela idade e estado de conservação, com base no estudo “Valores de Edificações de

---

Imóveis Urbanos – 2017”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

#### **4.2.1 PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.

O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

Os preços dos elementos comparativos em oferta para venda sofreram uma redução de 10% (*fator 0,9*) em face da elasticidade natural dos negócios.

#### **4.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA**

O rol de comparativos obtidos no levantamento imobiliário identifica os imóveis que mais se assemelham às características do terreno em avaliação e disponíveis no mercado como oferta à venda.

Desta pesquisa resultou uma amostra de 53 (*cinquenta e três*) elementos comparativos, qualificados no Anexo I, dos quais foram utilizados, 40 (*quarenta*) elementos, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

- a) **VALOR**= Valor total dos terrenos ofertados em Reais (R\$);
- b) **ÁREA** = Área do terreno (em m<sup>2</sup>);
- c) **IF**= Variável Proxy referente aos índices fiscais relativos ao setor e quadra correspondente a cada imóvel, conforme definido pela Planta Genérica de Valores de 2013;
- d) **COAPRO**= Variável referente ao coeficiente de aproveitamento máximo correspondente à zona de uso a que pertence o imóvel;
- e) **LOCAL** = Códigos alocados para medir a influência da localização dos seguintes bairros:
- (1) Planalto Paulista e Vila Guarani;
  - (2) Jabaquara e Saúde e;
  - (3) Mirandópolis.

#### 4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área, Ifiscal, Coapro e Local, que resultaram na seguinte equação:

$$\begin{aligned} \text{Valor total} = & -18298917,66 + 4453,402738 * \text{Área total} + 1358248,586 * \\ & \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 2305522,506 * \ln(\text{Índice Fiscal}) \\ & + 492711,8418 * \text{Local} \end{aligned}$$

Correspondente às seguintes características do avaliando:

**ÁREA =** Área total = 3.500,00 m<sup>2</sup>

**IF =** Índice fiscal = 1.739,00

**COAPRO =** Coeficiente de Aproveitamento máximo = 4,00

**LOCAL =** Em Planalto Paulista = 1,00

#### **4.4.1 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO**

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9466614, o que significa que a equação inferida adotada explica 94,66% da variação do valor, sendo 5,34% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

#### **4.4.2 DA COERÊNCIA DO MODELO**

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

**ÁREA =** *O valor total do terreno aumenta proporcionalmente à medida que aumenta a área do terreno.*

**IF** = *O valor total do terreno aumenta proporcionalmente à medida que o índice fiscal aumenta.*

**COAPRO** = *Quanto maior for o coeficiente de aproveitamento máximo, maior tenderá a ser o valor total do terreno.*

**LOCAL** = *O resultado estatística demonstrou que imóveis situados em Jabaquara e Campo Belo tendem ser mais valorizados comparativamente aos de Planalto Paulista.*

## 5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

### 5.1 – VALOR DO TERRENO ( $V_t$ )

O valor total do terreno avaliando foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, na estimativa de tendência central.

Endereço	Area do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Mínimo (R\$)	Valor Unitário Avaliação (R\$)	Valor Unitário Máximo (R\$)
Avenida Irerê, 1700	3.500,00	4.576,60	4.818,65	5.060,71
TOTAIS	3.500,00	16.018.100,78	16.865.290,59	17.712.480,39

Assim, o valor total do terreno é:

$$V_t = 3.500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.818,65/\text{m}^2$$

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 16.865.290,59}$$

## 5.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO (V<sub>b</sub>)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS				AVENIDA IRERÊ, nº 1.700 - PLANALTO PAULISTA			R8H-abril-25	2.053,66
BENFEITORIA	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	IDADE ESTIMADA (anos/conservação)	ESTADO EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO OBSOLETISMO	PADRÃO CONSTRUTIVO	COEFICIENTE DO PADRÃO CONSTRUTIVO	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR DA BENFEITORIA (R\$)
GALPÃO	2.100,00	60	H	0,200	ECONÔMICO	0,518	212,76	<b>446.794,27</b>
ESCRITÓRIO	100,00	60	H	0,2397	ECONÔMICO	2,081	1.024,40	<b>102.439,79</b>
								<b>549.234,05</b>
<b>OBSERVAÇÕES:</b> Adotou-se para a avaliação das benfeitorias os critérios e conceitos de estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019".								

**V<sub>b</sub> = R\$ 549.234,05**

## 5.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V<sub>i</sub>)

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (R\$ 16.865.290,59 + R\$ 549.234,05) \times 1,00$$

**V<sub>i</sub> = R\$ 17.414.524,64**, ou em valor arredondado:

**V<sub>i</sub> = R\$ 17.500.000,00 – para maio/25**

Endereço	Valor Mínimo (R\$)	Avaliação (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Avenida Irerê, 1700	16.567.334,83	<b>17.414.524,64</b>	18.261.714,44
<b>TOTAIS ARREDONDADOS</b>	16.600.000,00	<b>17.500.000,00</b>	18.300.000,00

---

**6. CONCLUSÃO**

De acordo com o acima exposto, são os seguintes os valores referentes ao imóvel avaliando, válidos para maio/25:

**$V_t = R\$ 17.500.000,00$**

***(Dezessete milhões e quinhentos mil reais)***

**Data-base: maio/2025**

*Valor mínimo: R\$ 16.600.000,00 (-5,02%)*

*Valor Máximo: R\$ 18.300.000,00 (+5,02%)*

---

## 7. **ENCERRAMENTO**

O presente laudo de avaliação é composto por 18 (*dezoito*) folhas, sendo esta última datada e assinada e mais 4 anexos.

### **ANEXOS**

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- Anexo I – Planilha e Memória de Cálculo
- Anexo II – Relatório Fotográfico
- Anexo III - Documentação
- Anexo IV - ART do Serviço

São Paulo, 9 de maio de 2025.

**FATIMA MEDALSKAS**  
Engenheira Civil  
**CREA 5060619300**  
**ART 2620250768851**

---

## **ANEXO I**

# **PLANILHA e MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Da...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Endereço	C.	Bairro	Infomante	Telefone do ...	Área total	Coefficiente ...	Índice Fiscal	* Valor unitário	Local	Valor total	
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Joaquim de Almeida, 392/394...		Mirandópolis	SP House	5555-0367	2.519,00		2	1.599,00	4.872,29	3,00	12.273.300,00
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Gravi, ao lado do 62		Mirandópolis	SP House	5555-0367	662,00		4	1.327,00	9.788,52	3,00	6.480.000,00
3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Francisco Duarte Graca, 170		Mirandópolis	Ctv SP Imóveis	5011-3031	792,00		1	940,00	795,34	3,00	629.910,00
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Ytaibu, 434		Mirandópolis	Guaíra Imóveis	5555-8191	485,00		2	1.647,00	3.247,42	3,00	1.575.000,00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua dos Boaris, 120		Mirandópolis	Lopes Elite	4890-2335	400,00		1	1.568,00	3.600,00	3,00	1.440.000,00
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua das Pitaneiras, 46		Mirandópolis	Almeida Titto	2068-7811	310,00		4	1.809,00	13.470,97	3,00	4.176.000,00
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Anita Costa, ao lado 101		Mirandópolis	Rei dos Galões	98923-3500	406,00		1	948,00	2.194,58	3,00	891.000,00
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Correia de Almeida, 131		Jabaquara	Imob. Nova São ...	2198-4999	372,00		2	1.070,00	3.217,74	2,00	1.197.000,00
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Engenheiro Georac Corbi...		Jabaquara	YK Vila Romana	5026-9329	635,00		2	1.089,00	3.543,31	2,00	2.250.000,00
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua das Aroeiras, 86		Jabaquara	Nova Mobile	5583-1654	1.500,00		2	638,00	2.880,00	2,00	4.320.000,00
11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Casuarinas, 154		Jabaquara	Lopes Prime Moe...	5056-9191	400,00		4	706,00	9.562,50	2,00	3.825.000,00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Eng. Amando de Amada ...		Jabaquara	Lopes Urban	5694-2222	360,00		4	1.123,00	3.025,00	2,00	1.089.000,00
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Cel. Luiz de Faria e Souza, 338		Jabaquara	Imob. Ioral	5012-1200	800,00		2	540,00	3.375,00	2,00	2.700.000,00
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Baouiru, ao lado 254		Jabaquara	Scheid Imóveis	5564-4033	720,00		4	655,00	3.500,00	2,00	2.520.000,00
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Luiz Carlos Fachini, 233		Jabaquara	Imob. Nova São ...	2198-4999	414,00		2	506,00	1.086,96	2,00	450.000,00
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida João Pedro Cardoso x Ru...		Jabaquara	Scheid Imóveis	5564-4033	762,00		2	1.032,00	3.188,98	2,00	2.430.000,00
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua das Aroeiras, 101		Jabaquara	Imob. Ioral	5012-1200	1.347,00		2	638,00	2.672,61	2,00	3.600.000,00
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Leonardo da Vinci, 879		Jabaquara	Lopes Condovel	3090-1001	551,00		4	1.166,00	4.246,82	2,00	2.340.000,00
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Alba, 551		Jabaquara	Lopes Master	99433-0026	720,00		2	676,00	2.000,00	2,00	1.440.000,00
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Doutor Nogueira Martins, 235		Saúde	ImobMaster	2367-2943	750,00		2	1.372,00	7.200,00	2,00	5.400.000,00
21	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Arará, 62		Saúde	Scheid Imóveis	5564-4033	800,00		4	1.354,00	9.000,00	2,00	7.200.000,00
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Terezinha Gonçalves, ao lad...		Saúde	Scheid Imóveis	5564-4033	490,00		1	1.152,00	3.306,12	2,00	1.620.000,00
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Gal. Chagas Santos, 585		Saúde	Guaíra Imóveis	5555-8191	500,00		2	1.318,00	4.230,00	2,00	2.115.000,00
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Dom Vileas, 1227		Saúde	Local Imóveis	3094-0555	1.296,00		2	689,00	3.819,44	2,00	4.950.000,00
25	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Alameda dos Guatás, 269		Saúde	Lopes Barão	3214-5074	928,00		4	1.547,00	11.637,93	2,00	10.800.000,00
26	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Paulo de Moraes, 688		Saúde	Lopes Master	99433-0026	400,00		2	707,00	1.710,00	2,00	684.000,00
27	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Henrique Neri Ramos, 106		Saúde	Isabela Imóveis	5584-0004	669,00		2	813,00	1.345,29	2,00	900.000,00
28	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Alameda dos Guatás x Av. José M...		Saúde	Nunes Franchini	3858-2600	2.337,00		2	1.620,00	8.857,51	2,00	20.700.000,00
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Arthur Thiré, ao lado 592		Saúde	SP House	5555-0367	403,00		2	1.156,00	5.806,45	2,00	2.340.000,00
30	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Av. Prof. Abraão de Moraes, ao la...		Saúde	Lopes Prime	5056-9191	1.606,00		2	1.472,00	7.650,00	2,00	12.285.900,00
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Visconde de Inhaúma, 225		Saúde	Imob. Nova São ...	2198-4999	750,00		4	1.466,00	7.200,00	2,00	5.400.000,00
32	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Massaim, 245		Saúde	Lopes Condovel	3090-1001	750,00		1	1.583,00	1.800,00	2,00	1.350.000,00
33	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Miguel Estefano, 1016		Saúde	E7 Imóveis	3132-7895	696,00		2	1.474,00	5.818,97	2,00	4.050.000,00
34	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alamedas dos Ubiatans, ao lado 106		Planalto Paulista	Lopes Prime Moe...	5056-9191	400,00		4	1.676,00	11.700,00	2,00	4.680.000,00
35	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Ceci, 1726		Planalto Paulista	Imob. Nova São ...	2198-4999	1.000,00		1	1.465,00	2.340,00	1,00	2.340.000,00
36	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida José Maria Whitaker, 1863		Planalto Paulista	Kavaleski Imóveis	2182-4800	536,00		1	1.421,00	4.449,63	1,00	2.385.000,00
37	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Terezinha Gonçalves, ao lad...		Planalto Paulista	Pereira e Balev	98194-0090	350,00		1	1.268,00	3.728,57	1,00	1.305.000,00
38	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Jandira, 1438		Planalto Paulista	Anual Imóveis	5071-2000	646,00		1	1.581,00	2.507,74	1,00	1.620.000,00
39	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida dos Bandeirantes x Rua ...		Planalto Paulista	MDG Imóveis	5539-6294	1.600,00		1	1.321,00	5.850,00	1,00	9.360.000,00
40	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida dos Bandeirantes, 5455		Planalto Paulista	Lopes Prime	5056-9191	1.195,00		1	1.238,00	6.213,39	1,00	7.425.000,00
41	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Ocarina, 35		Vila Guarani	Predial Lins Imóveis	Lins Imóveis -	400,00		2	1.102,00	2.700,00	1,00	1.080.000,00
42	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Lucrécia Maciel, 288		Vila Guarani	Trade House	Trade House -	430,00		4	1.364,00	6.697,67	1,00	2.880.000,00
43	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Ocarina x Rua Ouricana		Vila Guarani	Amis Adm Imóveis	2928-0509	738,00		2	1.102,00	1.707,32	1,00	1.260.000,00
44	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Jurueba, 190		Vila Guarani	Taurus Imóveis	97421-8222	1.055,00		4	1.102,00	8.530,81	1,00	9.000.000,00
45	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Lussanvira, 532		Vila Guarani	Sérgio A. da Rocha	da Rocha -	1.000,00		4	1.006,00	3.600,00	1,00	3.600.000,00
46	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida Aqva Funda, 266		Vila Guarani	Taurus Imóveis	97421-8222	675,00		2	960,00	8.000,00	1,00	5.400.000,00
47	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Afonso Mariano Faunde...		Saúde	Ponto House	2501-6264	400,00		1	1.588,00	3.487,50	2,00	1.395.000,00
48	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Teresinha Gonçalves, 109		Planalto Paulista	SP House	5555-0367	650,00		1	1.268,00	4.846,15	1,00	3.150.000,00
49	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Moaci esquina Alameda ...		Planalto Paulista	Plus Imóveis	3050-8800	800,00		1	1.414,00	2.531,25	1,00	2.025.000,00
50	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Indianópolis, 2550		Planalto Paulista	Centurv 21 Parce...	98028-7000	5.080,00		1	2.621,00	4.606,30	1,00	23.400.000,00
51	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Jandira, 1438		Planalto Paulista	Anual Imóveis	5071-2000	646,00		1	1.581,00	2.507,74	1,00	1.620.000,00
52	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Alameda dos Tacaunas, 781		Planalto Paulista	Mello Imóveis	2578-4183	951,00		4	1.478,00	2.839,12	1,00	2.700.000,00
53	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Irerê, 1781		Planalto Paulista	SP House	5555-0367	372,00		4	1.676,00	4.887,10	1,00	1.818.000,00

**Data de referência:**

terça-feira, 6 de maio de 2025

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	53
Dados utilizados no modelo:	40

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9729653 / 0,9729653
Coeficiente de determinação:	0,9466614
Fisher - Snedecor:	155,30
Significância do modelo (%):	0,01

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5559490252225 10,250	4	1389872563056 27,560	155,296
Não Explicada	3132432689523 9,758	35	894980768435, 422	
Total	5872733521177 50,000	39		

**Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor total = -18298917,66 +4453,402738 * Área total +1358248,586 * ln (Coeficiente aproveitamento) +2305522,506 * ln (Índice Fiscal) +492711,8418 * Local
--

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	22,84	0,01
Coefficiente aproveitamento	ln(x)	4,53	0,01
Índice Fiscal	ln(x)	5,45	0,01
Local	x	2,08	4,45
Valor total	y	-5,98	0,01

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Coefficiente aproveitamento	-0,18	0,61
Índice Fiscal	0,22	0,62
Local	-0,11	0,34
Valor total	0,93	0,97

Correlações parciais para Coeficiente aproveitamento	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,18	0,49
Local	0,23	0,05
Valor total	0,00	0,61

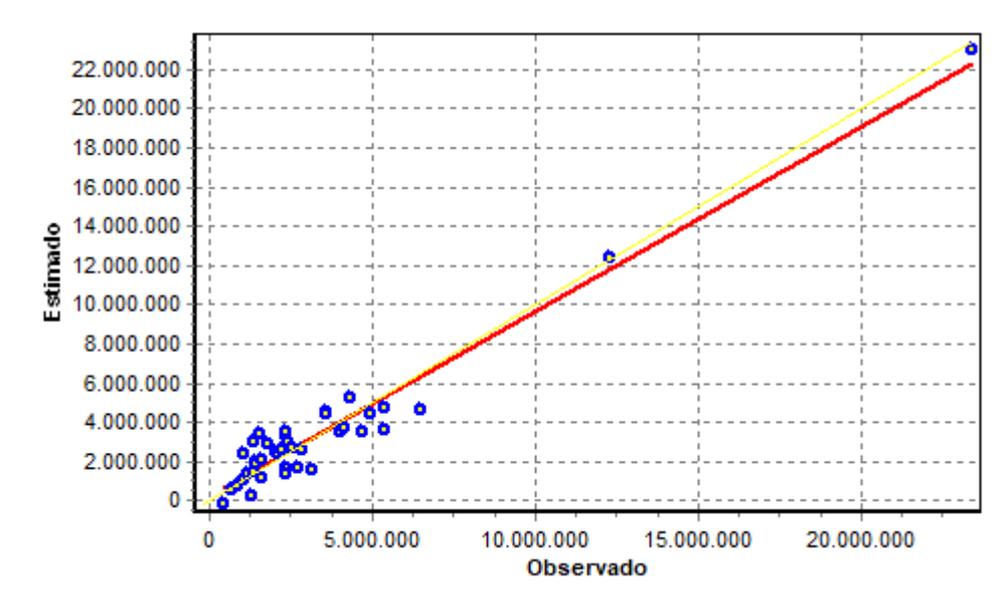
Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Local	-0,12	0,27
Valor total	0,38	0,68

Correlações parciais para Local	Isoladas	Influência
Valor total	-0,01	0,33

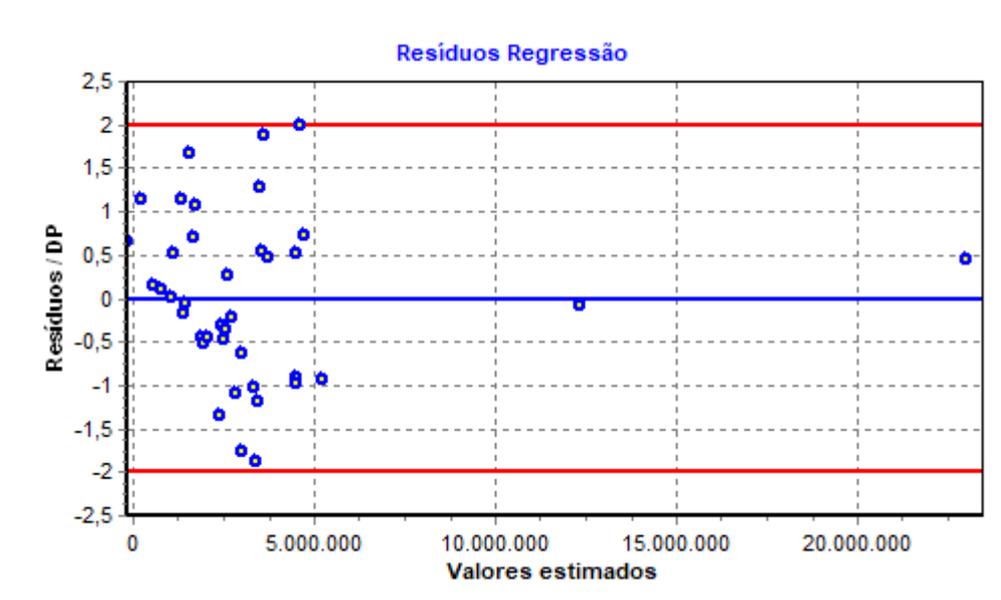
**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



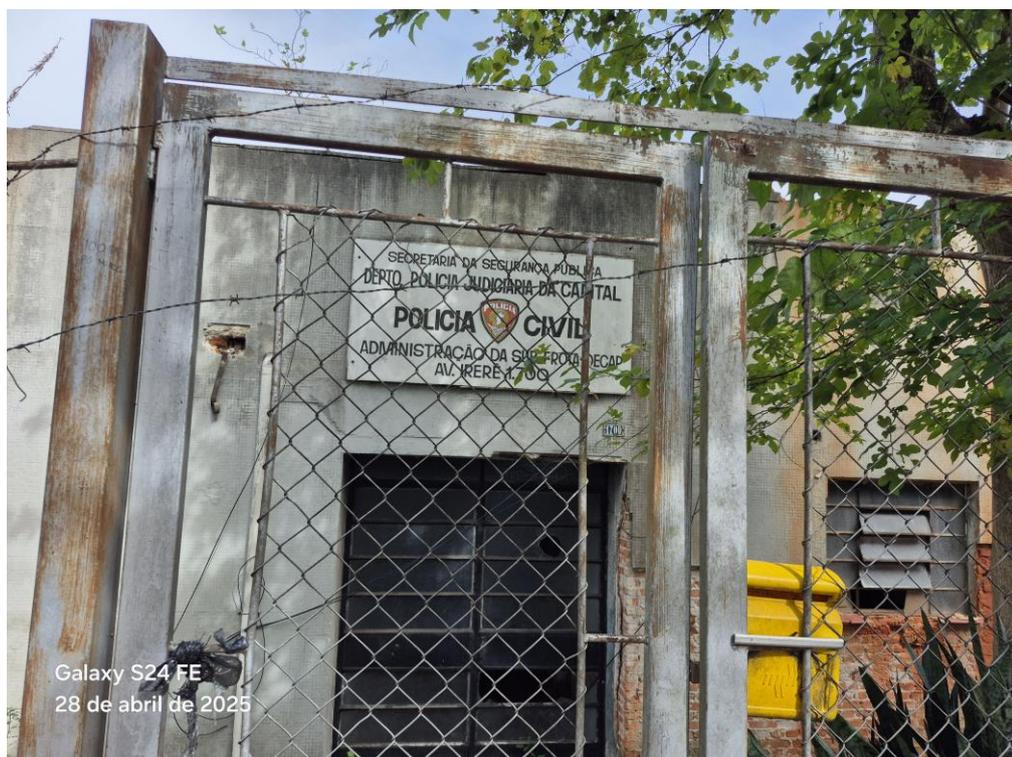
---

## **ANEXO II**

# **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Vista da fachada do imóvel pela Rua Irerê



Identificação do imóvel



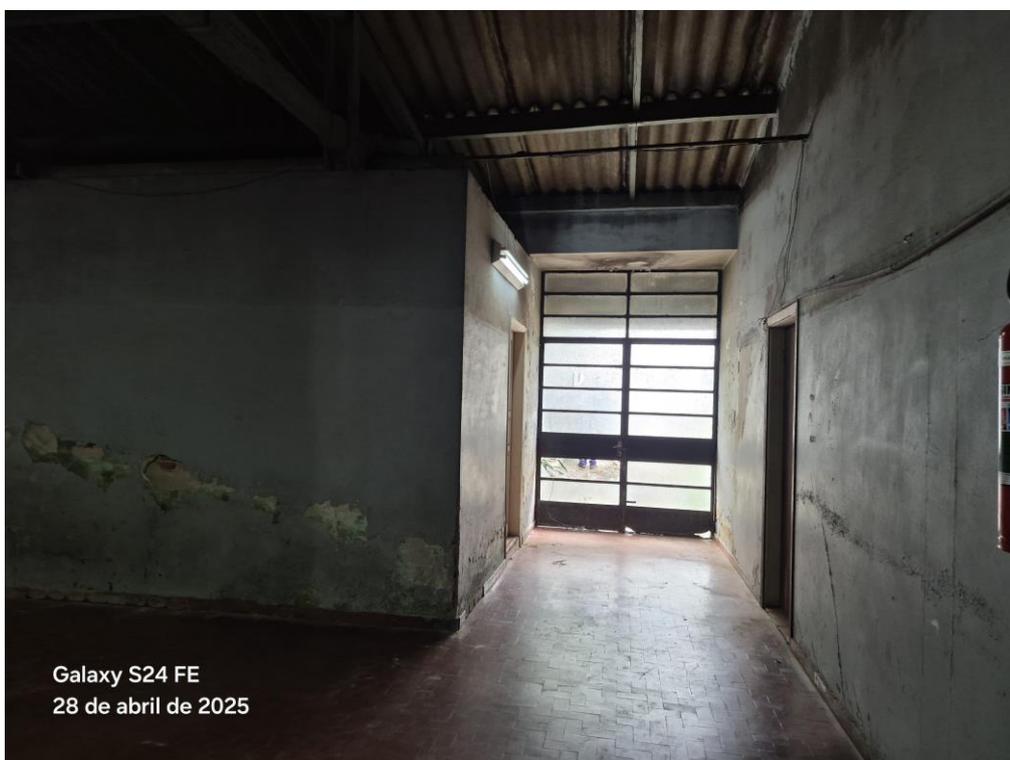
Vista da fachada do imóvel pela Avenida Irerê



Vista parcial do imóvel pela Avenida Irerê



Vista parcial da área interna do imóvel pela Avenida Irerê



Vista parcial do prédio administrativo



Vista parcial do prédio administrativo



Vista parcial interna de uma das salas do prédio administrativo



Vista parcial de salas do prédio administrativo



Vista parcial de salas do prédio administrativo



Vista parcial da parte interna dos galpões - laje



Vista parcial do telhamento e fiação danificados



Vista parcial da sala da área do prédio administrativo



Vista parcial da sala da área do prédio administrativo



Vista parcial da sala da área do prédio administrativo



Vista parcial dos banheiros do prédio administrativo



Vista parcial dos banheiros do prédio administrativo



Vista parcial dos banheiros do prédio administrativo



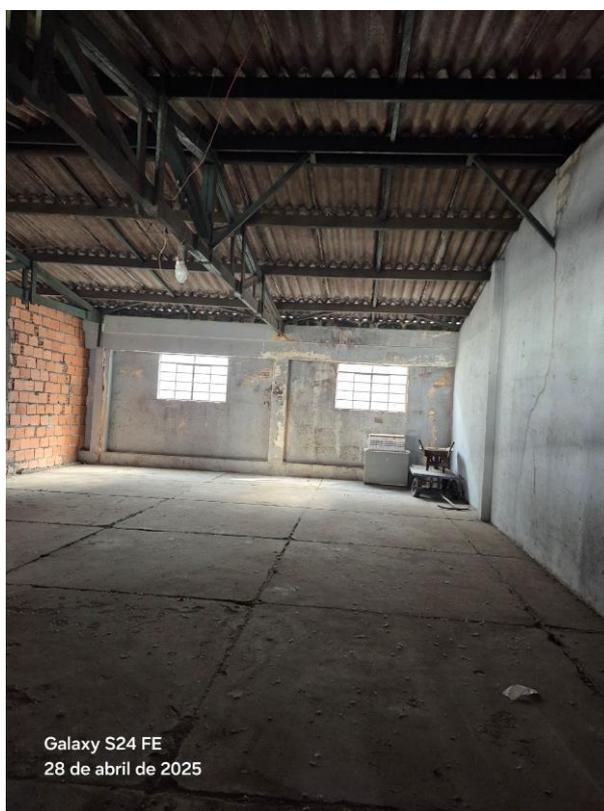
Vista parcial do estacionamento



Vista parial do estacionamento, com Avenida Irerê ao fundo



Vista parcial da área de lavagem das viaturas



Vista parcial interna de um dos galpões



Vista parcial interna de um dos galpões



Vista parcial interna de um dos galpões com parte do telhado destruído



Vista parcial interna de um dos galpões



Vista parcial interna dos vestiários



Vista parcial interna dos vestiários



Vista parcial interna dos vestiários



Vista parcial da área utilizada como copa atualmente



Vista parcial da área de escritório



Vista parcial da área externa



Vista parcial área externa



Vista parcial do corredor lateral direito

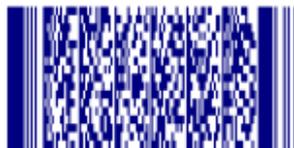


Vista parcial do corredor lateral esquerdo

---

## **ANEXO III**

## **DOCUMENTAÇÃO**



14º RI 01333573

# 14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,

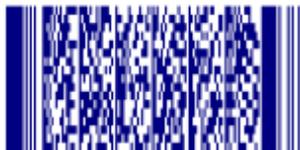
**Certifica**, a pedido de parte interessada que, revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta: Conforme transcrição nº **63.941**, feita em 14 de outubro de 1.960, **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, adquiriu a título de desapropriação amigável de FRANCISCO GRAHOVEC, iugoslavo, do comércio, casado com LEONILDA DELA NINA GRAHOVEC, brasileira, do lar, residentes nesta Capital, na Avenida Altino Arantes nº 927, casa nº 02, nos termos da escritura de 09 de setembro de 1.960, de notas do 7º Tabelião desta Capital (livro 819, fls. 92), pelo valor de Cr\$429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil cruzeiros), em Indianópolis - 25º Subdistrito, **UM TERRENO SEM BENFEITORIAS**, situado na Alameda dos Tupinás, lado par, lote nº 18 da quadra nº 04-CZ, cujo terreno tem as seguintes divisas e confrontações: distante 60,00m da esquina da Alameda dos Tupinás com a Avenida Irerê, medindo 10,00m de frente, por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, e 10,00m na linha dos fundos, confinando pelo lado direito de quem da Alameda Tupinas olha para o terreno com Nazir Chamas, ao lado esquerdo com quem de direito e aos fundos com Yutaka Nakatami, encerrando a área de 400,00. Constando dessa transcrição como transcrição aquisitiva anterior a de nº **62.913**, deste Registro. Constando mais à sua margem, uma averbação feita sob nº **01**, em 08 de abril de 2.013, pela qual se verifica que, à vista do Provimento CG nº 10/2013, disponibilizado no DJE de 03 de abril de 2.013, procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que o nome e o CNPJ. corretos da titular de domínio do imóvel da aludida transcrição, é **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ. nº **46.379.400/0001-50**. **CERTIFICA MAIS** que dos mesmos livros não consta que, **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** tenha por qualquer título alienado o imóvel descrito; bem como não consta que a mesma tenha constituído hipoteca de

Verificador: Mauro de Almeida e Silva Neto  
PARA FINE NOTARIAL, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIFICAÇÃO É DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EXPEDIÇÃO (PROV. 98889 CAP. XIV, 12, D).

OBSERVAÇÃO: Integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes substitutos:  
(a) São Paulo, a partir de 21 de novembro de 1942 (Decr nº 13.072 de 24 de outubro de 1942).  
(b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1.954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1.954).  
Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de Imóveis.



Pág: 00001/00003

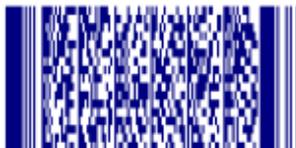


14° RI 01333573

# 14<sup>o</sup> Registro de Imóveis

qualquer espécie sobre o mesmo imóvel; não constando também inscrições ou registros de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou de outro ônus real e arrendamentos em que a mesma figure como devedora e gravem o aludido imóvel.





14° RI 01333573

# 14<sup>o</sup> Registro de Imóveis

Certidão

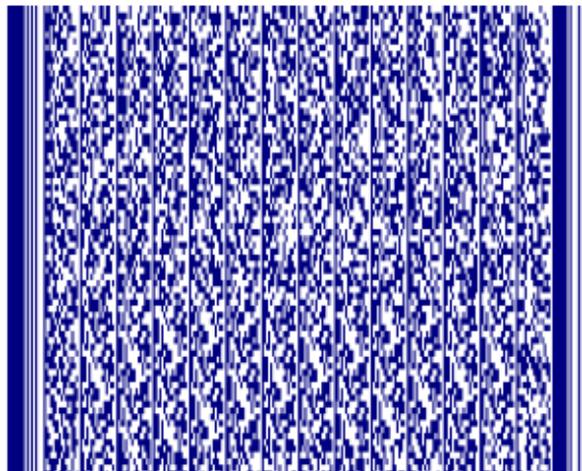
14° Registro de Imóveis

Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885.6891

Pedido nº: 1333573

Oficial: Ricardo Nahat  
Substituta: Eunice dos Santos Bomfim

**CERTIFICA FINALMENTE** que não existe indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 05/08/2.019, podem existir títulos prenotados posteriormente a 05/08/2.019 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 07/08/2.019. O Escrevente Autorizado, Mucio de Andrade e Silva Neto.



Emolumentos = R\$ 0,00 - Estado = R\$ 0,00 - Sefaz = R\$ 0,00 - Registro Civil = R\$ 0,00 - Tribunal de Justiça = R\$ 0,00 - Ministério Público = R\$ 0,00 - (Custas do Estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,00 - TOTAL: R\$ 0,00

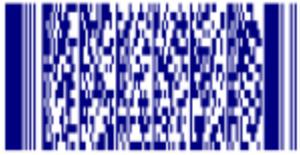
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1112113F3000000023304319L



Pág: 00003/00003



14º RI 01333572

# 14º Registro de Imóveis

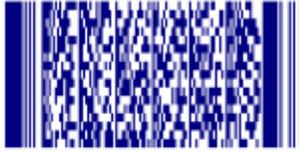
Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,

Certifica, a pedido de parte interessada que, revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta: Conforme transcrição nº **109.622**, feita em 07 de janeiro de 1.972, **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, adquiriu a título de desapropriação, nos termos da carta de adjudicação de 29 de outubro de 1.971, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara dos Feitos da Fazenda Estadual, extraída dos autos da ação de desapropriação *movida pela* adquirente *contra* WALTER BLOISE, casado com RENATA LABATE BLOISE; YUTAKA NAKATANI, japonês, casado, os demais brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital; VIOLETA RAYES; e GENI RAYES, maiores, residentes e domiciliadas nesta Capital, pelo valor de Cr\$10.650,00 (dez mil, seiscentos e cinquenta cruzeiros), em Indianópolis - 24º Subdistrito, **UMA ÁREA DE TERRENO**, situada na Rua Tupinás, Avenida Irerê, lotes nºs 01, 02, 03, 04, 20, 19, 18 e fundos do lote nº 15, todos da quadra nº 04-CZ, da planta da Cia. Territorial Paulista, com 3.100,00m<sup>2</sup>, destacada de um terreno contendo 3.500,00m<sup>2</sup>, que assim se descreve e confronta: mede 70,00m de frente para a Rua Tupinás, por 50,00m da frente aos fundos, confrontando por um dos lados com a Avenida Irerê, pelo outro com propriedade do lote nº 15, e pelos fundos, com quem de direito (lotes nºs 05 e 14), sendo que de Walter Bloise, foram expropriados 2.500,00m<sup>2</sup>, de Violeta e Geni 400,00m<sup>2</sup> e de Yutaka 200,00m<sup>2</sup>. Constando dessa transcrição como transcrições aquisitivas anteriores as de nºs **57.351**, **63.613** e **63.804**, todas deste Registro. Constando mais à sua margem, uma averbação feita sob nº **01**, em 08 de abril de 2.013, pela qual se verifica que, à vista do Provimento CG nº 10/2013, disponibilizado no DJE de 03 de abril de 2.013, procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que o nome e o CNPJ. corretos da titular de domínio do imóvel da aludida transcrição, é **FAZENDA DO ESTADO**

Verificador: Mauro de Andrade e Silva Neto  
PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIFICAÇÃO  
É DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EXPEDIÇÃO (PROV. 58.889 CAP. XVI, 12, D).

OBSERVAÇÃO: Integram a Chromark este serviço registral os seguintes subdistritos:  
(a) São João, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº 13.012 de 24 de outubro de 1942);  
(b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1.954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1.954).  
Ambos tendo pertencido anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de Imóveis.



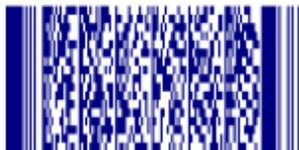


14° RI 01333572

# 14<sup>o</sup> Registro de Imóveis

DE SÃO PAULO, CNPJ. nº 46.379.400/0001-50. CERTIFICA MAIS que dos mesmos livros não consta que, FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO tenha por qualquer título alienado o imóvel descrito; bem como não consta que a mesma tenha constituído hipoteca de qualquer espécie sobre o mesmo imóvel; não constando também inscrições ou registros de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou de outro ônus real e arrendamentos em que a mesma figure como devedora e gravem o aludido imóvel.

■

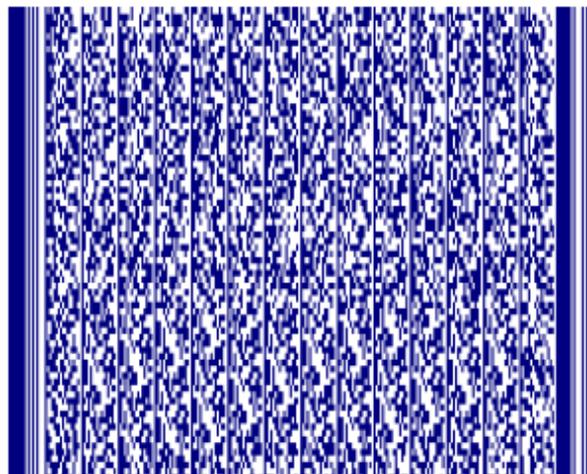


14° RI 01333572

# 14<sup>o</sup> Registro de Imóveis

<b>Certidão</b>	<b>14° Registro de Imóveis</b>
	Rua Jundiá, 50 - 7° andar - Ibirapuera - Telefone 3885.6891
	<b>Pedido nº: 1333572</b>
	Oficial: Ricardo Nahat Substituta: Eunice dos Santos Bomfim

**CERTIFICA FINALMENTE** que não existe indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 05/08/2.019, podem existir títulos prenotados posteriormente a 05/08/2.019 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 07/08/2.019. O Escrevente Autorizado, Mucio de Andrade e Silva Neto.



Emolumentos = R\$ 0,00 - Estado = R\$ 0,00 - Sefaz = R\$ 0,00 - Registro Civil = R\$ 0,00 - Tribunal de Justiça = R\$ 0,00 - Ministério Público = R\$ 0,00 - (Custas do Estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,00 - TOTAL: R\$ 0,00

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1112113F3000000023304219N



		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		Imóvel sem lançamento de IPTU para o Exercício	
Cadastro do Imóvel: 047.133.0036-5			
<b>Local do Imóvel:</b> AV IRERE, 1700 CEP 04064-004 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV IRERE, 1700 CEP 04064-004			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	3.500	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	3.500		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	2.000	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.000	Uso: uso múltiplo	
Ano da construção corrigido:	1970		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	3.557,00		
- da construção:	1.891,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	10.136.133,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.134.600,00		
Base de cálculo do IPTU:	11.270.733,00		
<p>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 constam desse cadastro para o exercício desta certidão.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/07/2025, 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></p>			
<b>Data de Emissão:</b>	29/04/2025		
<b>Número do Documento:</b>	2.2025.001117287-3		
<b>Solicitante:</b>	EWERTON FORTI ROCHA (CPF 401.832.468-82)		

---

## **ANEXO IV**

### **ART DO SERVIÇO**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**2620250768851**

1. Responsável Técnico

**FATIMA MEDALSKAS**

Título Profissional: Engenheira Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2602477753

Registro: 5060619300-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: ENGEBANC ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

Endereço: Avenida ELIAS YAZBEK

Complemento: CJ 11

Cidade: Embu das Artes

Contrato:

Valor: R\$ 500,00

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 69.026.144/0001-13

Nº: 1006

Bairro: TINGIDOR

UF: SP

CEP: 06803-000

Celebrado em: 22/09/2021

Vinculada à Art nº:

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida IRERÉ

Complemento:

Cidade: São Paulo

Data de Início: 28/04/2025

Previsão de Término: 09/05/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: 1700

Bairro: PLANALTO PAULISTA

UF: SP

CEP: 04064-004

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA IRERÉ, 1700 - SIGI 12.531 - PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

## 7. Entidade da Classe

Nenhuma

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
FATIMA local  
MEDALSKAS:11459868897  
FATIMA MEDALSKAS - CPF: 114.598.688-97

Assinado de forma digital por FATIMA  
MEDALSKAS:11459868897  
Dados: 2025.05.09 07:51:27 -03'00'

ENGEBANC ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA - CPF/CNPJ: 69.026.144/0001  
-13

## 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.oonfea.org.br](http://www.oonfea.org.br)
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: [acessar@link](mailto:acessar@link) Fale conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 08/05/2025

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 2620250768851

Versão do sistema

Impresso em: 08/05/2025 15:34:05

