



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Endereço: Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434 – apartamento 52

Condomínio: Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul

Bairro: Santana

Município: São Paulo / SP

CEP: 02030-200

Responsável Técnico: ROGÉRIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA

Bacharel em Engenharia Civil - CREA/SP nº: 5.070.289.013

Pós-Graduado em Direito e Negócios Imobiliários

Perito Judicial em Engenharia Civil – Cadastro no TJSP nº: 5.789

damasio@damasioconsultoria.net
www.damasioconsultoria.net

+55 11 2605 3760
+55 11 2604 6694

Rua Juventus, 420 - Mooca - 03124-020 - São Paulo / SP

DESDE 2001 CONTRIBUINDO PARA O EQUILÍBRIO DA JUSTIÇA



Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. DOCUMENTAÇÃO
 - 4.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL
5. VISTORIA TÉCNICA
6. TIPO DO BEM
7. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM
 - 7.1. TERRENO
 - 7.2. BENFEITORIAS
 - 7.3. ZONEAMENTO
8. INFRAESTRUTURA DO AVALIANDO
9. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
10. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS
11. DIAGNÓSTICOS DO MERCADO
12. AVALIAÇÃO DO BEM
+ 8 (OITO) SUBITENS
13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES
15. CONCLUSÃO
16. ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

ANEXO II - RELATÓRIO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – PLANILHA DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica de 1 (um) imóvel, localizado à Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434 – apartamento 52 do Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul, bairro de Santana, Município de São Paulo / SP - CEP: 02030-200, cujo solicitante deste Laudo Técnico é o Sr. Jander Mascarenhas Marques e a proprietária do imóvel é Pedra Roxa Administração de Bens Próprios, Consultoria e Gestão de Ativos Ltda., inscrita no CNPJ/MF: 26.522.249/0001-50.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram resultados de pesquisa realizada *in loco* e/ou fornecidos por sites de corretores de imóveis e imobiliárias que atuam na região, mais precisamente no bairro de Santana, no Município de São Paulo, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

O Signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de arquitetura/engenharia, fornecidos pelos solicitantes, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foi efetuada qualquer análise jurídica da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas e superposição de divisas e outros, por não se integrarem ao escopo desta avaliação, não tendo sido efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

O presente trabalho é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os documentos fornecidos pelos solicitantes e legislação vigente, os quais serviram de base para nosso cálculo e apropriação final de valor.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO de 1 (um) imóvel – apartamento unifamiliar – situado à Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434 – apartamento 52 do Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul, bairro de Santana, Município



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

de São Paulo / SP - CEP: 02030-200 – Matrícula nº 731 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área útil de 75,03 m², área comum de 17,72 m² e área total construída de 92,75 m².

A confecção deste LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO atende as formalidades intrínsecas e extrínsecas, bem como, as ponderações estabelecidas nas **NORMAS BRASILEIRAS DE AVALIAÇÃO DE BENS – NBR 14.653**, ao qual é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam valor de bens, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, além de determinar todas as metodologias e parametrizações a serem utilizadas em laudos e pareceres de avaliação mercadológica de imóveis.

Realizou-se estudo minucioso sobre a documentação e legislação vigente para melhor compreensão do todo, e assim demos início à elaboração do laudo, com o planejamento necessário para atingir o objetivo desta Perícia de Engenharia Civil. O início da Perícia Técnica de Engenharia Civil se deu com análise da documentação fornecida pelo solicitante, no escritório deste Signatário, à Rua João Antônio de Oliveira, nº 1.053, bairro da Mooca, Município de São Paulo / SP.

4. DOCUMENTAÇÃO

4.1. - “MATRÍCULA DO IMÓVEL DE Nº 731 – 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO / SP – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL”:

Proprietários: Victor Henrique de Sicco Vianna, Inscrito no CPF: 369.562.708-54;

Endereço: Apartamento nº 52 situado à Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434, do Edifício Cruzeiro do Sul, bairro de Santana;

Área útil: 75,03 m²;

Área comum: 17,72 m²;

Área total construída: 92,75 m²;

Fração ideal: 2,939 %;

Área comum de garagem: 1/21 avos na unidade autônoma garagem, localizada no subsolo, referente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para veículo de passeio;

Nº de Contribuinte: 073.042.0119-3;

Data de Expedição: 01/02/2024;

Consulta: fls. 468/473 do Processo nº 0035168-25.2021.8.26.0100.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

4.2. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU 2025:

Contribuinte: Victor Henrique de Sicco Vianna, Inscrição no CPF: 369.562.708-54;

Endereço: Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434 - Apartamento nº 52 - CEP: 02030-200;

Inscrição Cadastral: 073.042.0119-3;

Uso: Residencial;

Área incorporada (terreno): 420,00 m²;

Testada: 14,00 m²;

Área construída: 93,00 m²;

Padrão da construção: 2-C;

Ano de Construção: 1974;

Data de emissão: 02/06/2025.

Obs.: Maiores informações, vide *ANEXO IV – DOCUMENTOS COMPULSADOS*.

5. VISTORIA TÉCNICA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 28 do mês de maio do ano de 2025, às 10 horas do horário local e foi acompanhada pelo antigo inquilino, senhor Guilherme Rangel.

6. TIPO DO BEM

Trata-se da avaliação de 1 (um) imóvel urbano do tipo apartamento unifamiliar.

7. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

O imóvel conta com uma área útil de 75,03 m², área comum de 17,72 m², área total construída de 92,75 m² e 01 (uma) vaga de garagem, conforme Matrícula do imóvel e se encontra desocupado.

O imóvel conta também com sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, corredor de distribuição, lavabo, sanitário e 03 (três) dormitórios.

E o Condomínio em que o imóvel está inserido, denominado Edifício Cruzeiro do Sul, conta com apenas com 1 (um) salão de festas e área da churrasqueira na cobertura.

Adentrando o imóvel avaliando (apartamento nº 52), temos a seguinte descrição dos ambientes:



Descrição de ambientes					
dependência	piso	parede	forro	pintura	esquadria
sala de estar/jantar	cerâmico	massa corrida	laje com sanca de gesso	látex pva	ferro
cozinha	cerâmico	cerâmico	laje	látex pva	alumínio
lavanderia	cerâmico	cerâmico	laje	látex pva	alumínio
corredor de distribuição	cerâmico	massa corrida	laje	látex pva	não possui
dormitório I	tacos madeira	massa corrida	laje	látex pva	madeira
lavabo	cerâmico	cerâmico	laje	látex pva	vidro
sanitário geral	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
dormitório II	tacos madeira	massa corrida	laje	látex pva	madeira
dormitório III	cerâmico	cerâmico	laje	látex pva	alumínio

8. INFRAESTRUTURA DO AVALIANDO

Observamos que a região onde se encontra o avaliando é caracterizada por ser mista (residencial/comercial), de padrão construtivo médio e ocupação vertical, destacando-se a própria Avenida Cruzeiro do Sul, Rua Voluntários da Pátria, Avenida General Ataliba Leonel e a Avenida Braz Leme, dispendo de linhas de ônibus e metrô (próximo à estação de metrô Santana – cerca de 220 metros) que permitem a interligação da região a vários bairros vizinhos, inclusive à região central do Município de São Paulo.

A topografia da região do Avaliando é plana, densidade ocupacional alta e possui boa drenagem/escoamento de águas pluviais.

A localização do avaliando e suas vias arteriais podem ser vistas nas imagens que seguem:

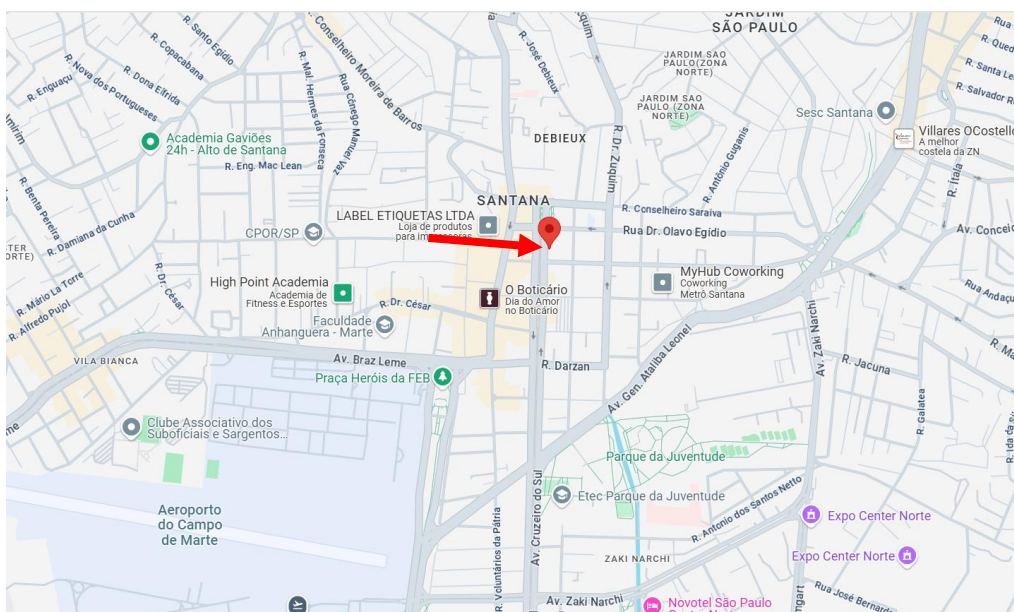


Imagem 1. Fonte Google Maps

damasio@damasioconsultoria.net +55 11 2605 3760
www.damasioconsultoria.net +55 11 2604 6694

Rua Juventus, 420 - Mooca - 03124-020 - São Paulo / SP

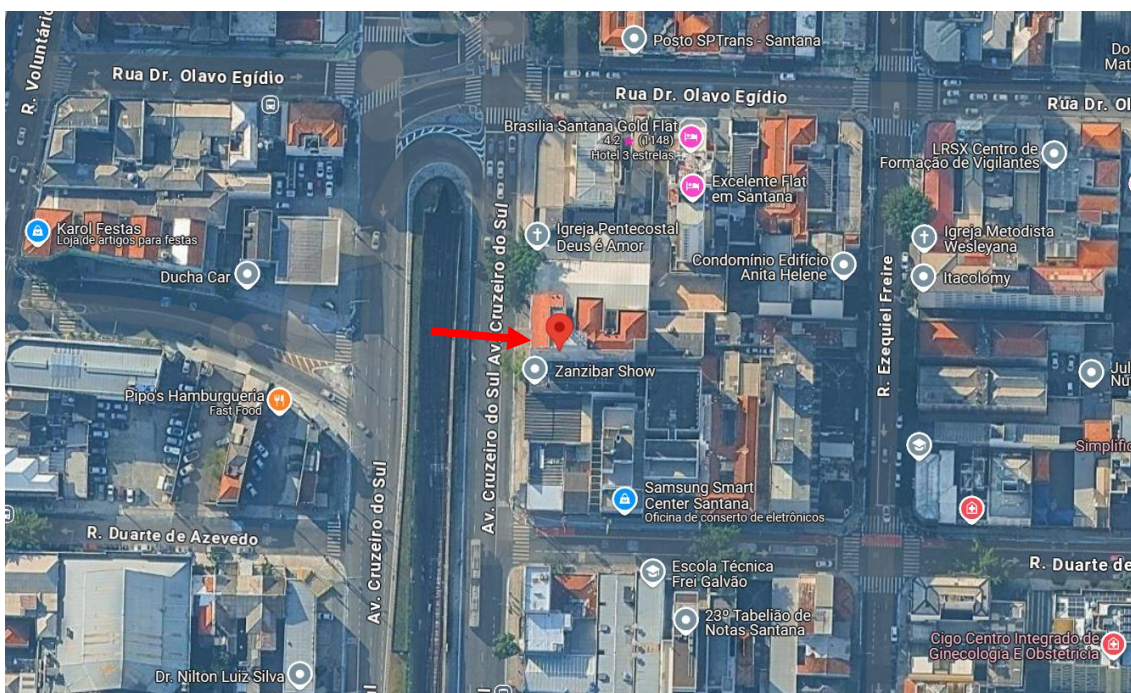


Imagem 2. Fonte Google Earth Pro

9. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região no entorno do avaliando conta com melhoramentos públicos, tais como redes de energia elétrica, iluminação pública, água, esgoto, telefonia e pavimentação em asfalto.

10. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de toda infraestrutura que normalmente atende as áreas urbanas, assim como instituições de ensino, público e particular, sendo Fundamental, Médio e Superior, segurança pública, hospitais, postos de saúde, redes bancárias e serviços postais, comércio de âmbito geral, coleta de lixo, transporte coletivo, lazer e recreação (praças e parques), situado a aproximadamente 6,9 Km de distância da região central do Município de São Paulo.

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região do imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas para venda.



O Avaliando é um imóvel que apresenta dimensões e faixa de valor inseridos na média praticada do seu entorno, além de possuir ótima localização, apresentando dessa forma boa taxa de atratividade e mercado de absorção.

Em vista do exposto, vislumbrado o momento de recessão do mercado imobiliário e o cenário tendencioso para negociação em patamares mínimos, frisamos desta forma que o imóvel avaliando apresenta **BOA LIQUIDEZ**.

12. AVALIAÇÃO DO BEM

12.1. METODOLOGIA ADOTADA

Para a determinação do intervalo de valores de mercado para venda do imóvel avaliando foi levantado valores de imóveis semelhantes na mesma região, isto é, apartamentos no bairro de Santana, Município de São Paulo / SP.

Para tanto, considerou-se, como cenário base o valor médio de mercado definido a partir da aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas características e delimitações do imóvel em análise, com o auxílio de teorias, pesquisas e conceitos existentes.

Após a pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar as tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, podendo assim chegar à formação do valor apresentado.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação direta com outros da mesma natureza e características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados pesquisados no mercado. As características, atributos e dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

12.2. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A análise mercadológica foi realizada através do exame à documentação fornecida pelo solicitante, pesquisas de campo desenvolvidas no imóvel avaliando e amostras recolhidas. Através de levantamento de dados e cálculos técnicos, as pesquisas foram realizadas durante os meses de maio e junho de 2025, em imóveis similares, respeitando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, o qual nos permitiu obter **11 (onze)** amostras. Destas, foram utilizadas efetivamente todas as **10 (dez)** delas.



12.3. PESQUISA E CÁLCULO

Foram considerados cenários alternativos baseados nas variações de valores de venda, definidas a partir da consideração do campo de árbitro da avaliação estabelecido em função da percepção de mercado utilizada para o cálculo de sua estimativa pontual.

As amostras encontradas estão enumeradas a seguir, cujas características encontram-se mais detalhadas no *ANEXO II – RELATÓRIO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS*.

BAIRRO	CONDOMÍNIO	Nº	ENDEREÇO DO IMÓVEL	TIPO	INFORMAÇÕES			PREÇO
					FONTE	CONTATO	FONE (13)	
Santana	Cond. Ed. Cruzeiro do Sul	1	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434	apartamento	Curcia Imóveis	Marcela	6696-0781	600.000,00
Santana	Cond. Ed. Cruzeiro do Sul	2	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434	apartamento	Maxtal Imóveis	Brenno	2167-2000	580.000,00
Santana	Cond. Ed. Santana I	3	Rua Ezequiel Freire, nº 628	apartamento	Lopes One Imobiliária	Lucilene	94923-2768	600.000,00
Santana	Cond. Ed. Solar de Algarve	4	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.570	apartamento	Sarf Imóveis	Roseli	2236-0101	780.000,00
Santana	--	5	Rua Ezequiel Freire, nº 558	apartamento	Carlos Ferrari Imóveis	Márcia	2287-6666	295.000,00
Santana	Cond. Ed. Itacolomi	6	Rua Ezequiel Freire, nº 662	apartamento	Carlos Ferrari Imóveis	Márcia	2287-6666	550.000,00
Santana	Cond. Ed. Minas	7	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.451	apartamento	Lello Imobiliária	José Roberto	3018-0000	880.000,00
Santana	Ed. Itaparica	8	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.870	apartamento	Carlos Ferrari Imóveis	Márcia	2287-6666	776.000,00
Santana	--	*9	Rua Duarte Azevedo, nº 279	apartamento	Corretor de Imóveis	Silvano	2262-9888	340.000,00
Santana	Ed. Araruama	10	Rua Duarte Azevedo, nº 223	apartamento	Sousa Norte Imóveis	Cecília	2892-3894	500.000,00
Santana	Ed. Cruzeiro do Sul	11	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.153	apartamento	Vivace Imóveis	André	2254-5404	400.000,00

* Elemento não utilizado efetivamente no cálculo por possuir valor médio homogeneizado abaixo ou acima de 30% da média praticada no mercado da região.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

12.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o Item 9 da NBR 14.653-2 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, utilizando o modelo de homogeneização, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III** – vide tabela ANEXO III.

12.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Após o tratamento dos dados, foi obtido o valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

Resumo dos elementos coletados

Elemento	valor unitário homogeneizado
1	R\$ 5.496,42 /m ²
2	R\$ 5.628,03 /m ²
3	R\$ 6.506,85 /m ²
4	R\$ 5.659,96 /m ²
5	R\$ 5.188,68 /m ²
6	R\$ 4.399,89 /m ²
7	R\$ 7.039,83 /m ²
8	R\$ 6.251,76 /m ²
*9	R\$ 3.249,09 /m ²
10	R\$ 4.393,38 /m ²
11	R\$ 6.314,43 /m ²

Total R\$ 60.128,33

nº elementos 11

Média geral R\$ 5.466,21

Limite inferior (-30%) R\$ 3.826,35

Limite superior (+30%) R\$ 7.106,07

Valor unitário médio **R\$ 5.687,92**

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	9
t student	1,383
DESV. PADRÃO	871,39
FÓRMULA	T X S / (N-1) ^{0,5}
RESULTADO	401,71
VALOR MÉDIO	R\$ 5.687,92
VALOR MÍNIMO	R\$ 5.286,21
VALOR MÁXIMO	R\$ 6.089,63

Grau de Precisão III.

Será adotado o valor central.

Valor de Venda do Imóvel = R\$ 5.687,92 /m² x 92,75 m²

Valor de Venda do Imóvel = R\$ 527.554,88



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Ressalta-se que o imóvel se encontra desocupado.

14. CONCLUSÃO

O Perito Engenheiro Civil, Sr. ROGÉRIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA, contratado pelo solicitante para desenvolver o presente e honroso trabalho, concluiu que para o imóvel Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434 – apartamento 52 do Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul, bairro de Santana, Município de São Paulo / SP - CEP: 02030-200 – Matrícula nº 731 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área útil de 75,03 m², área comum de 17,72 m² e área total construída de 92,75 m², foi apurado o **Valor de Mercado para Venda em R\$ 527.554,88 (Quinhentos e vinte e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e oito centavos).**

O resultado da avaliação, segundo preceito normativo, ao qual permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, 1% do valor apurado:

Valor de Mercado de Venda
R\$ 528.000,00
(Quinhentos e vinte e oito mil reais)

15. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 11 (onze) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada; integrando-o ainda, anexos: Anexo I – Relatório fotográfico do imóvel do avaliando; Anexo II – Relatório dos elementos comparativos; Anexo III – Planilha de Grau de Fundamentação e Precisão.

São Paulo, 03 de junho de 2025.

ROGÉRIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA
Perito Engenheiro Civil – CREA: 5.070.289.013
Leiloeiro Oficial do Estado de São Paulo
JUICESP nº: 1021



Site da Damásio
Consultoria e
Recuperação Judicial



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

**ANEXO I
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

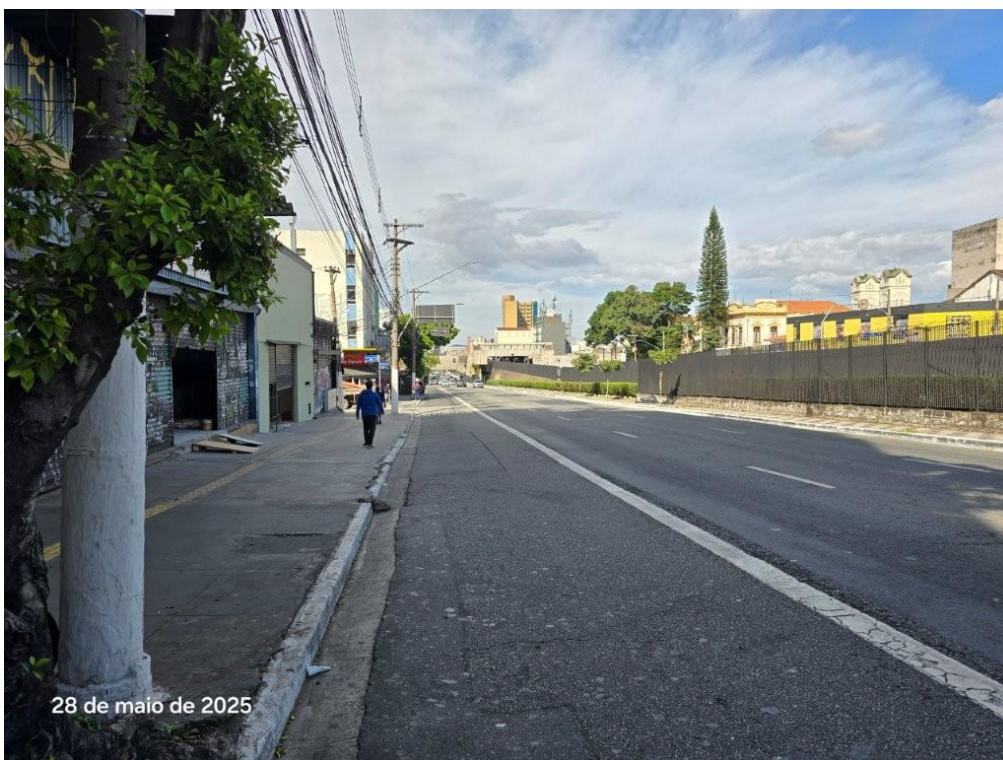


Foto 01 – Vista geral do logradouro do imóvel - Avenida Cruzeiro do Sul



Foto 02 – Vista geral da fachada do imóvel - Avenida Cruzeiro do Sul



Foto 03 – Vista geral do acesso de pedestres ao imóvel – Cond. Ed. Cruzeiro do Sul



Foto 04 – Vista geral do acesso de veículos ao imóvel – Cond. Ed. Cruzeiro do Sul



Foto 05 – Vista geral do corredor de entrada do imóvel

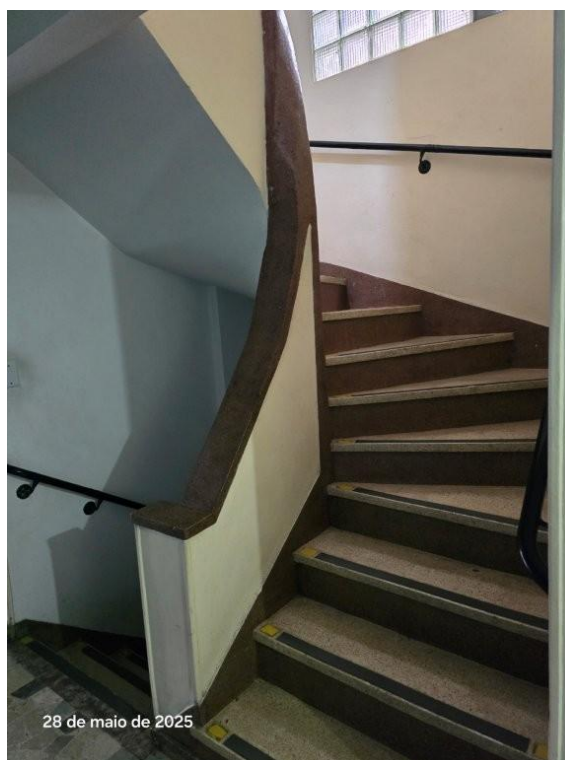


Foto 06 – Vista geral das escadas de acesso ao Subsolo e pavimentos superiores



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.



Foto 07 – Vista geral da portaria do imóvel



Foto 08 – Vista geral do hall do elevador do imóvel



Foto 09 – Detalhe da placa informativa com o número do andar do apartamento avaliando



Foto 10 – Vista geral do hall do elevador do imóvel

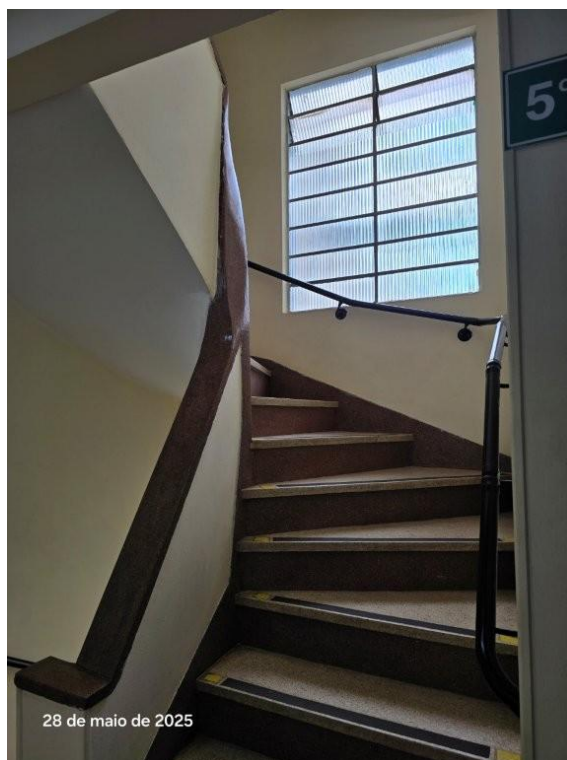


Foto 11 – Vista geral das escadas de acesso aos pavimentos inferiores e superiores

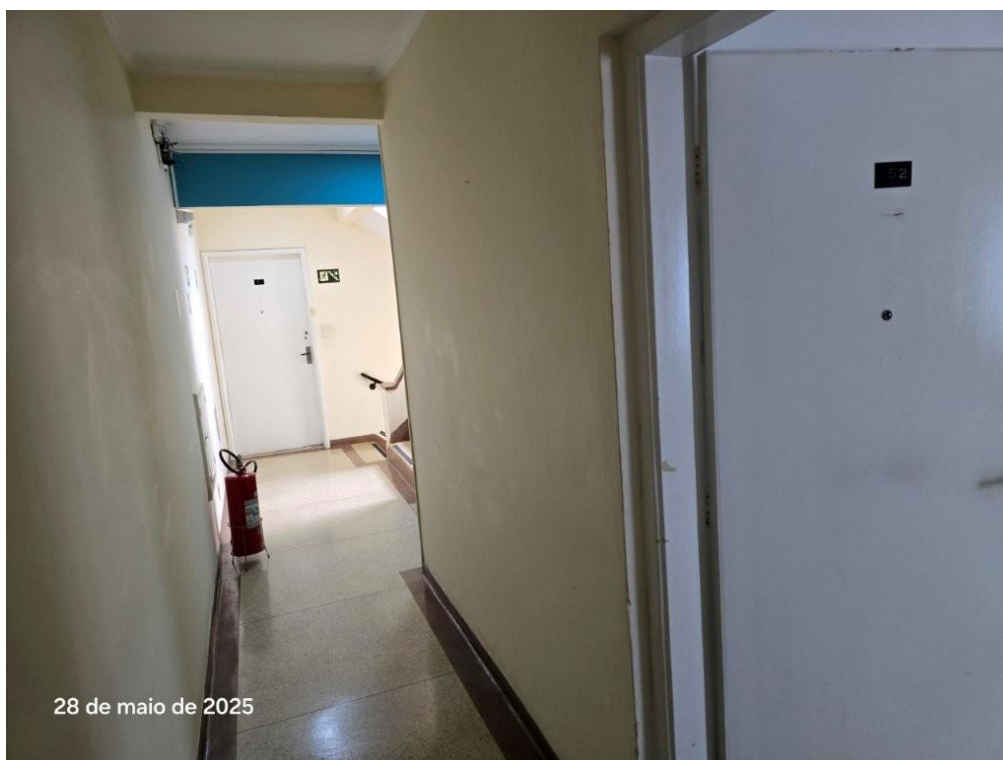


Foto 12 – Vista geral do corredor de distribuição do imóvel



Foto 13 – Detalhe da placa informativa com o número do apartamento avaliando



Foto 14 – Vista geral da sala de estar/jantar



Foto 15 – Vista geral da cozinha

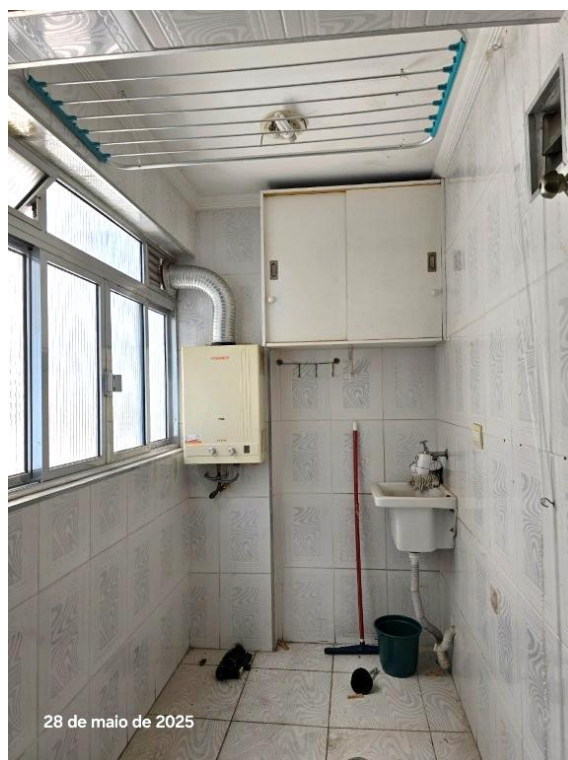


Foto 16 – Vista geral da lavanderia



Foto 17 – Vista geral do corredor de distribuição

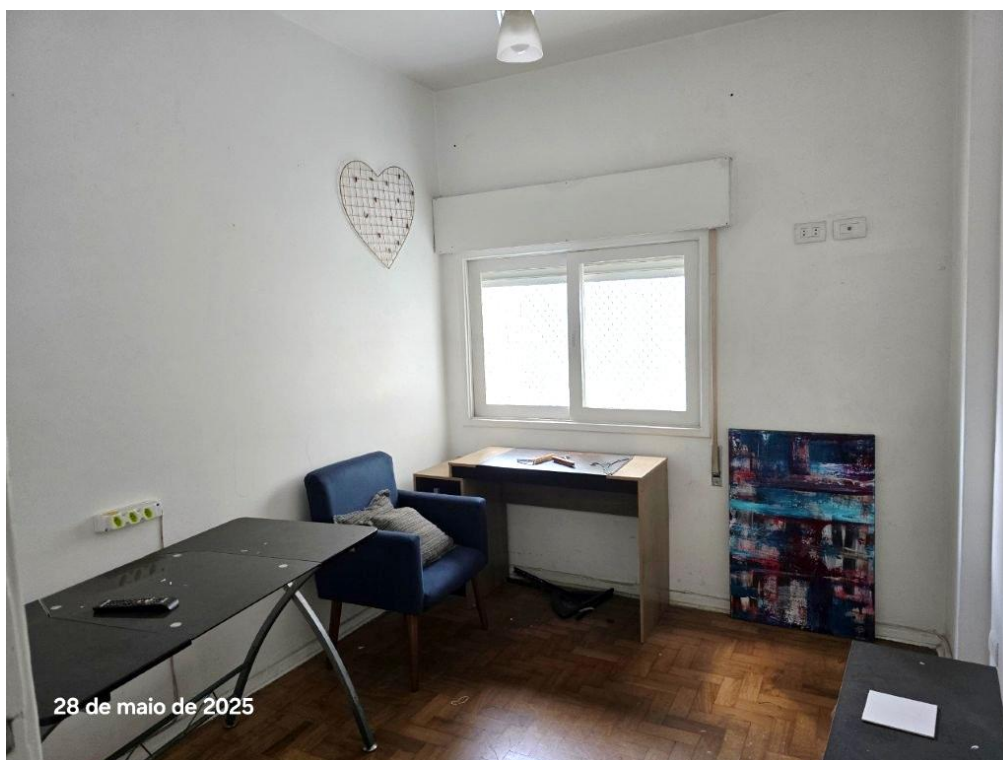


Foto 18 – Vista geral do dormitório I



Foto 19 – Vista geral do lavabo



Foto 20 – Vista geral do sanitário



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJM25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.



Foto 21 – Vista geral do dormitório II



Foto 22 – Vista geral do dormitório III



Foto 23 – Vista geral do salão de festas - cobertura



Foto 24 – Vista geral da área da churrasqueira do salão de festas - cobertura



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.



Foto 25 – Vista geral da rampa de acesso de veículos ao imóvel – Cond. Ed. Cruzeiro do Sul

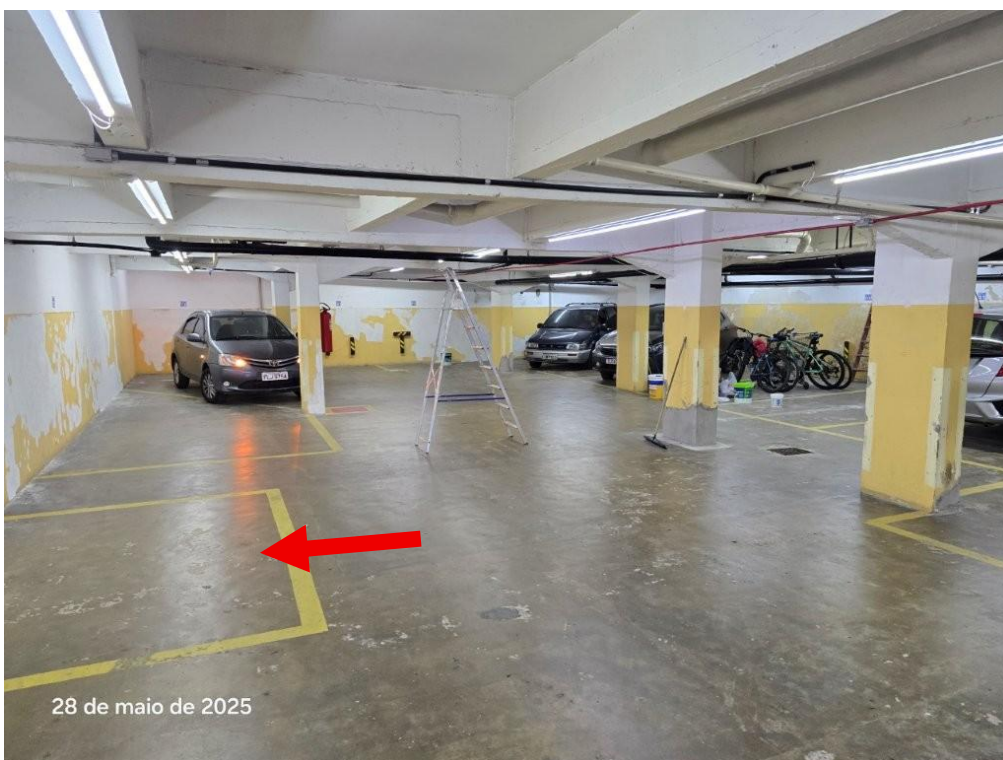


Foto 26 – Vista geral da garagem – vaga referente ao imóvel avaliando em destaque - Subsolo



Foto 27 – Outra vista geral da garagem - Subsolo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

**ANEXO II
RELATÓRIO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



Parâmetros	
oferta	0,90
vendido	1,00

Avaliando	
Área Total Construída (m²)	92,75
Idade aparente (50 anos)	0,5744
Padrão Construtivo	5,075
Vagas de Garagem	1
Bairro	Santana
Nº de dormitórios	3

BAIRRO	CONDÔMÍNIO	Nº	ENDEREÇO DO IMÓVEL	TIPO	INFORMAÇÕES			PREÇO	CONSTRUÇÃO			VAGAS DE GARAGEM	Nº DE SUÍTES	SITUAÇÃO	Fator fonte	
					FONTE	CONTATO	FONE (13)		IDADE	Kd	PADRÃO					ÁREA (m²)
Santana	Cond. Ed. Cruzeiro do Sul	1	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434	apartamento	Curcia Imóveis	Marcela	6596-0781	600.000,00	50	0,57440	5,075	92,75	0	3	oferta	0,90
Santana	Cond. Ed. Cruzeiro do Sul	2	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434	apartamento	Maxtal Imóveis	Breno	2167-2000	580.000,00	50	0,57440	5,075	92,75	1	3	oferta	0,90
Santana	Cond. Ed. Santana I	3	Rua Ezequiel Freire, nº 628	apartamento	Lopes One Imobiliária	Lucilene	94923-2788	600.000,00	66	0,43680	5,377	70,00	0	2	oferta	0,90
Santana	Cond. Ed. Solar de Algarve	4	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.570	apartamento	Sati Imóveis	Roseli	2236-0101	780.000,00	30	0,73990	5,075	120,00	1	1	oferta	0,90
Santana	--	5	Rua Ezequiel Freire, nº 558	apartamento	Carlos Ferrari Imóveis	Márcia	2287-6666	295.000,00	15	0,83980	4,640	40,00	0	2	oferta	0,90
Santana	Cond. Ed. Itacolomi	6	Rua Ezequiel Freire, nº 662	apartamento	Carlos Ferrari Imóveis	Márcia	2287-6666	550.000,00	50	0,57440	4,588	115,00	1	3	oferta	0,90
Santana	Cond. Ed. Minas	7	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.451	apartamento	Lello Imobiliária	José Roberto	3018-0000	880.000,00	50	0,57440	4,588	115,00	1	3	oferta	0,90
Santana	Ed. Itaperica	8	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.870	apartamento	Carlos Ferrari Imóveis	Márcia	2287-6666	776.000,00	35	0,70190	5,075	120,00	1	3	oferta	0,90
Santana	--	9	Rua Duarte Azevedo, nº 279	apartamento	Correio de Imóveis	Silvano	2262-9988	340.000,00	55	0,52725	4,218	79,00	0	2	oferta	0,90
Santana	Ed. Aruanama	10	Rua Duarte Azevedo, nº 223	apartamento	Sousa Norte Imóveis	Cecilia	2892-3394	500.000,00	50	0,57440	5,075	105,00	1	3	oferta	0,90
Santana	Ed. Cruzeiro do Sul	11	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.153	apartamento	Vivace Imóveis	André	2254-5404	400.000,00	60	0,47790	4,354	42,00	0	2	oferta	0,90

* Elemento não utilizado efetivamente no cálculo por possuir valor médio homogeneizado abaixo ou acima de 30% da média praticada no mercado da região.



ELEMENTO DE Nº 01			
Local			
Endereço	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434		
Bairro	Cond. Ed. Cruzeiro do Sul		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Curcia Imóveis		
Informante	Marcela		
Telefone (13)	6596-0781		
Dados do imóvel			
Foto elemento nº 1			
Tipo	apartamento		
Área Útil	92,75		
Idade Aparente (anos)	50		
Vagas de Garagem	0		
Nº de Suítes	3		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO		TOTAL
A) Valor ofertado	R\$ 600.000,00		
B) Área Útil	92,75		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	fatores elemento comparativo	situação paradigma (avaliando)	
D) Fator Padrão Construtivo	(5,075 /	5,075) ^{0,2}	1,00
E) Fator Idade (Kd)	(0,5744 /	0,5744) ^{0,1}	1,00
F) Vagas de Garagem	(0 /	1) ^{0,025}	0,94
G) Nº da Suítes	(3 /	3) ^{0,1}	1,00
H) Fator área	(92,75 /	92,75) ^{0,2}	1,00
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 5.496,42 / m²			

Obs.: Imóvel reformado recentemente.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

ELEMENTO DE Nº 02			
Local			
Endereço	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.434		
Bairro	Cond. Ed. Cruzeiro do Sul		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Maxtal Imóveis		
Informante	Brenno		
Telefone	2167-2000		
Dados do imóvel			
Foto elemento nº 2			
Tipo	apartamento		
Área Útil	92,75		
Idade Aparente (anos)	50		
Vagas de Garagem	1		
Nº de Suítes	3		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL	
A) Valor ofertado	R\$ 580.000,00		
B) Área Útil	92,75		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	fatores elemento comparativo	situação paradigma (avaliando)	
D) Fator Padrão Construtivo	(5,075 /	5,075) ^{0,2}	1,00
E) Fator Idade (Kd)	(0,5744 /	0,5744) ^{0,1}	1,00
F) Vagas de Garagem	(1 /	1) ^{0,025}	1,00
G) Nº da Suítes	(3 /	3) ^{0,1}	1,00
H) Fator área	(92,75 /	92,75) ^{0,2}	1,00
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 5.628,03 / m²			



ELEMENTO DE Nº 03			
Local			
Endereço	Rua Ezequiel Freire, nº 628		
Bairro	Cond. Ed. Santana I		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Lopes One Imobiliária		
Informante	Lucilene		
Telefone	94923-2768		
Dados do imóvel			
	Foto elemento nº 3		
Tipo	apartamento		
Área Útil	70,00		
Idade Aparente (anos)	66		
Vagas de Garagem	0		
Nº de Suítes	2		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO		TOTAL
A) Valor ofertado	R\$ 600.000,00		
B) Área Útil	70,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	fatores elemento comparativo	situação paradigma (avaliando)	
D) Fator Padrão Construtivo	(5,377 /	5,075) ^{0,2}	1,01
E) Fator Idade (Kd)	(0,4368 /	0,5744) ^{0,1}	0,97
F) Vagas de Garagem	(0 /	1) ^{0,025}	0,94
G) Nº da Suítes	(2 /	3) ^{0,1}	0,96
H) Fator área	(70,00 /	92,75) ^{0,2}	0,95
Fórmula homogeneização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 6.506,85 / m²			



ELEMENTO DE Nº 04			
Local			
Endereço	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.570		
Bairro	Cond. Ed. Solar de Algarve		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Sarti Imóveis		
Informante	Roseli		
Telefone	2236-0101		
Dados do imóvel			
Foto elemento nº 4			
Tipo	apartamento		
Área Útil	120,00		
Idade Aparente (anos)	30		
Vagas de Garagem	1		
Nº de Suítes	1		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL	
A) Valor ofertado	R\$ 780.000,00		
B) Área Útil	120,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	fatores elemento comparativo	situação paradigma (avaliando)	
D) Fator Padrão Construtivo	(5,075 /	5,075) ^{0,2}	1,00
E) Fator Idade (Kd)	(0,7399 /	0,5744) ^{0,1}	1,03
F) Vagas de Garagem	(1 /	1) ^{0,025}	1,00
G) Nº da Suítes	(1 /	3) ^{0,1}	0,90
H) Fator área	(120,00 /	92,75) ^{0,2}	1,05
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 5.659,96 / m²			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAFu9kNc.

ELEMENTO DE Nº 05			
Local			
Endereço	Rua Ezequiel Freire, nº 558		
Bairro	--		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Carlos Ferrari Imóveis		
Informante	Márcia		
Telefone	2287-6666		
Dados do imóvel			
Foto elemento nº 5			
Tipo	apartamento		
Área Útil	40,00		
Idade Aparente (anos)	15		
Vagas de Garagem	0		
Nº de Suítes	2		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL	
A) Valor ofertado	R\$ 295.000,00		
B) Área Útil	40,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	fatores elemento comparativo	situação paradigma (avaliando)	
D) Fator Padrão Construtivo	(4,640 /	5,075) ^{0,2}	0,98
E) Fator Idade (Kd)	(0,8398 /	0,5744) ^{0,1}	1,04
F) Vagas de Garagem	(0 /	1) ^{0,025}	0,94
G) Nº da Suítes	(2 /	3) ^{0,1}	0,96
H) Fator área	(40,00 /	92,75) ^{0,2}	0,85
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 5.188,68 / m²			



ELEMENTO DE Nº 06			
Local			
Endereço	Rua Ezequiel Freire, nº 662		
Bairro	Cond. Ed. Itacolomi		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Carlos Ferrari Imóveis		
Informante	Márcia		
Telefone	2287-6666		
Dados do imóvel			
Foto elemento nº 6			
Tipo	apartamento		
Área Útil	115,00		
Idade Aparente (anos)	50		
Vagas de Garagem	1		
Nº de Suítes	3		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL	
A) Valor ofertado	R\$ 550.000,00		
B) Área Útil	115,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	fatores elemento comparativo	situação paradigma (avaliando)	
D) Fator Padrão Construtivo	(4,568 /	5,075) ^{0,2}	0,98
E) Fator Idade (Kd)	(0,5744 /	0,5744) ^{0,1}	1,00
F) Vagas de Garagem	(1 /	1) ^{0,025}	1,00
G) Nº da Suítes	(3 /	3) ^{0,1}	1,00
H) Fator área	(115,00 /	92,75) ^{0,2}	1,04
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 4.399,89 / m²			



ELEMENTO DE Nº 07			
Local			
Endereço	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.451		
Bairro	Cond. Ed. Minas		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Lello Imobiliária		
Informante	José Roberto		
Telefone	3018-0000		
Dados do imóvel			
Foto elemento nº 7			
Tipo	apartamento		
Área Útil	115,00		
Idade Aparente (anos)	50		
Vagas de Garagem	1		
Nº de Suítes	3		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL	
A) Valor ofertado	R\$ 880.000,00		
B) Área Útil	115,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	fatores elemento comparativo	situação paradigma (avaliando)	
D) Fator Padrão Construtivo	(4,568 /	5,075) ^{0,2}	0,98
E) Fator Idade (Kd)	(0,5744 /	0,5744) ^{0,1}	1,00
F) Vagas de Garagem	(1 /	1) ^{0,025}	1,00
G) Nº da Suítes	(3 /	3) ^{0,1}	1,00
H) Fator área	(115,00 /	92,75) ^{0,2}	1,04
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 7.039,83 / m²			



ELEMENTO DE Nº 08			
Local			
Endereço	Rua Voluntários da Pátria, nº 2.870		
Bairro	Ed. Itaparica		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Carlos Ferrari Imóveis		
Informante	Márcia		
Telefone	2287-6666		
Dados do imóvel			
	Foto elemento nº 8		
Tipo	apartamento		
Área Útil	120,00		
Idade Aparente (anos)	35		
Vagas de Garagem	1		
Nº de Suítes	3		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO		TOTAL
A) Valor ofertado	R\$ 776.000,00		
B) Área Útil	120,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	fatores elemento comparativo	situação paradigma (avaliando)	
D) Fator Padrão Construtivo	(5,075 /	5,075) ^{0,2}	1,00
E) Fator Idade (Kd)	(0,7019 /	0,5744) ^{0,1}	1,02
F) Vagas de Garagem	(1 /	1) ^{0,025}	1,00
G) Nº da Suítes	(3 /	3) ^{0,1}	1,00
H) Fator área	(120,00 /	92,75) ^{0,2}	1,05
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 6.251,76 / m²			



ELEMENTO DE Nº 09			
Local			
Endereço	Rua Duarte Azevedo, nº 279		
Bairro	--		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Corretor de imóveis		
Informante	Silvano		
Telefone	2262-9988		
Dados do imóvel			
Foto elemento nº 9			
Tipo	apartamento		
Área Útil	79,00		
Idade Aparente (anos)	55		
Vagas de Garagem	0		
Nº de Suítes	2		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL	
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 340.000,00		
B) Área Útil	79,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	situação paradigma (avaliando)	fatores elemento comparativo	
D) Fator Padrão Construtivo	(4,218 /	5,075) ^{0,2}	0,96
E) Fator Idade (Kd)	(0,5273 /	0,5744) ^{0,1}	0,99
F) Vagas de Garagem	(0 /	1) ^{0,025}	0,94
G) Nº da Suítes	(2 /	3) ^{0,1}	0,96
H) Fator área	(79,00 /	92,75) ^{0,2}	0,97
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 3.249,09 / m²			



ELEMENTO DE Nº 10			
Local			
Endereço	Rua Duarte Azevedo, nº 223		
Bairro	Ed. Araruama		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Sousa Norte Imóveis		
Informante	Cecília		
Telefone	2892-3394		
Dados do imóvel			
	Foto elemento nº 10		
Tipo	apartamento		
Área Útil	105,00		
Idade Aparente (anos)	50		
Vagas de Garagem	1		
Nº de Suítes	3		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL	
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 500.000,00		
B) Área Útil	105,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	situação paradigma (avaliando)	fatores elemento comparativo	
D) Fator Padrão Construtivo	(5,075 /	5,075) ^{0,2}	1,00
E) Fator Idade (Kd)	(0,5744 /	0,5744) ^{0,1}	1,00
F) Vagas de Garagem	(1 /	1) ^{0,025}	1,00
G) Nº da Suítes	(3 /	3) ^{0,1}	1,00
H) Fator área	(105,00 /	92,75) ^{0,2}	1,03
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 4.393,38 / m²			



ELEMENTO DE Nº 11			
Local			
Endereço	Avenida Cruzeiro do Sul, nº 3.153		
Bairro	Ed. Cruzeiro do Sul		
Cidade	Santana		
Data	10/04/2019		
Fonte	Vivace Imóveis		
Informante	André		
Telefone	2254-5404		
Dados do imóvel			
	Foto elemento nº 11		
Tipo	apartamento		
Área Útil	42,00		
Idade Aparente (anos)	60		
Vagas de Garagem	0		
Nº de Suítes	2		
Situação	oferta		
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL	
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 400.000,00		
B) Área Útil	42,00		
C) Fator Oferta	0,90		
Fatores ponderação:	situação paradigma (avaliando)	fatores elemento comparativo	
D) Fator Padrão Construtivo	(4,354 /	5,075) ^{0,2}	0,97
E) Fator Idade (Kd)	(0,4779 /	0,5744) ^{0,1}	0,98
F) Vagas de Garagem	(0 /	1) ^{0,025}	0,94
G) Nº da Suítes	(2 /	3) ^{0,1}	0,96
H) Fator área	(42,00 /	92,75) ^{0,2}	0,85
Fórmula homogeinização:			
VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H			
VU = R\$ 6.314,43 / m²			



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO



Resumo dos elementos coletados

Elemento	valor unitário homogeneizado
1	R\$ 5.496,42 /m ²
2	R\$ 5.628,03 /m ²
3	R\$ 6.506,85 /m ²
4	R\$ 5.659,96 /m ²
5	R\$ 5.188,68 /m ²
6	R\$ 4.399,89 /m ²
7	R\$ 7.039,83 /m ²
8	R\$ 6.251,76 /m ²
*9	R\$ 3.249,09 /m ²
10	R\$ 4.393,38 /m ²
11	R\$ 6.314,43 /m ²

Total R\$ 60.128,33

nº elementos 11

Média geral R\$ 5.466,21

Limite inferior (-30%) R\$ 3.826,35

Limite superior (+30%) R\$ 7.106,07

Valor unitário médio **R\$ 5.687,92**

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	9
t student	1,383
DESV. PADRÃO	871,39
FÓRMULA	T X S/(N-1) ^{0,5}
RESULTADO	401,71
VALOR MÉDIO	R\$ 5.687,92
VALOR MÍNIMO	R\$ 5.286,21
VALOR MÁXIMO	R\$ 6.089,63

Grau de Precisão III.

Será adotado o valor central.

Valor de Venda do Imóvel = R\$ 5.687,92 /m² x 92,75 m²

Valor de Venda do Imóvel = R\$ 527.554,88



O resultado da avaliação, segundo preceito normativo, ao qual permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado de Venda
R\$ 528.000,00
(Quinhentos e vinte e oito mil reais)



**ANEXO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
GRAU DE PRECISÃO**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL DOS SANTOS AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 09:11, sob o número WJMJ25412984380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0035168-25.2021.8.26.0100 e código BAF-u9kNc.

Item	Descrição	Grau			Pontos	
		III	II	I		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3	
NOTA Observar subseção 9.1.					PONTOS	11

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Nota Observar subseção 9.1.			

Fundamentação II

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 073.042.0119-3

Local do Imóvel:

AV CRUZEIRO DO SUL, 3434 - AP 52
CEP 02030-200
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV CRUZEIRO DO SUL, 3434 - AP 52
CEP 02030-200

Contribuinte(s):

CPF 369.562.708-54 VICTOR HENRIQUE DE SICCO VIANNA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	420	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0293
Área total (m²):	420		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	93	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	314	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.045,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	59.955,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	117.992,00
Base de cálculo do IPTU:	177.947,00

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 2025.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/08/2025, em

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

Data de Emissão: 02/06/2025

Número do Documento: 2.2025.001369164-9

Solicitante: ROGERIO DAMASIO DE OLIVEIRA (CPF 286.876.468-10)