



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

**PROCESSO: 1010002-76.2018.8.26.0003**

**RODRIGO SALTON LEITES**, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** promovida por **ANTONIO DA SILVA FREITAS** em face de **WALTER DA SILVA FREITAS**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



MEMBRO TITULAR  
IBAPE/SP - Nº 1.166



## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao imóvel situado na Rua Fonseca da Costa, nº 669 – Bosque da Saúde - São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 29.822 do 14º C.R.I da Capital (fls. 198/205 dos autos).

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

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

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

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

Os pontos controvertidos que demandam dilação probatória definidos pelo MM. Juízo às. fls. 237 dos autos são: os valores de venda e locação do bem.

Os valores de venda e locação do imóvel serão determinados para o mês de março de 2.022.

## II. VISTORIA

### II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo situa-se na Rua Fonseca da Costa, nº 669 – Bosque da Saúde - São Paulo – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





## **II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

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

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

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

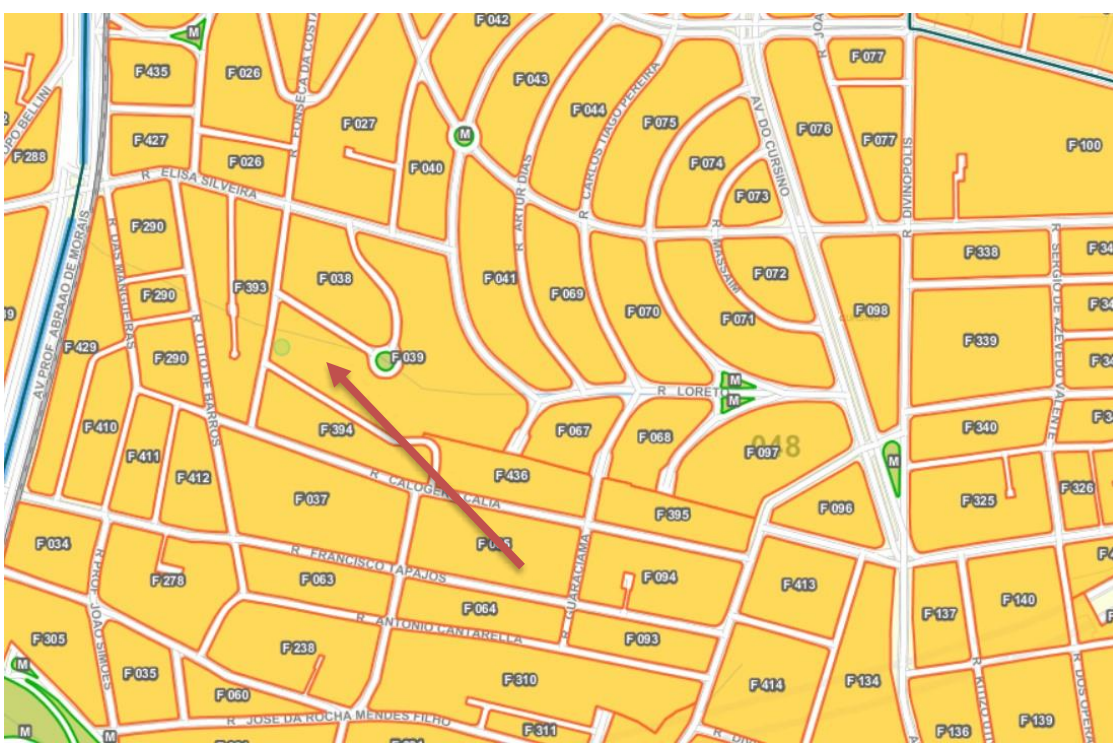
Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00m.



### II.3. QUADRA FISCAL

O imóvel avaliando situa-se na Quadra 39 do Setor Fiscal 48, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

Possui Índice Fiscal correspondente a 1.233,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

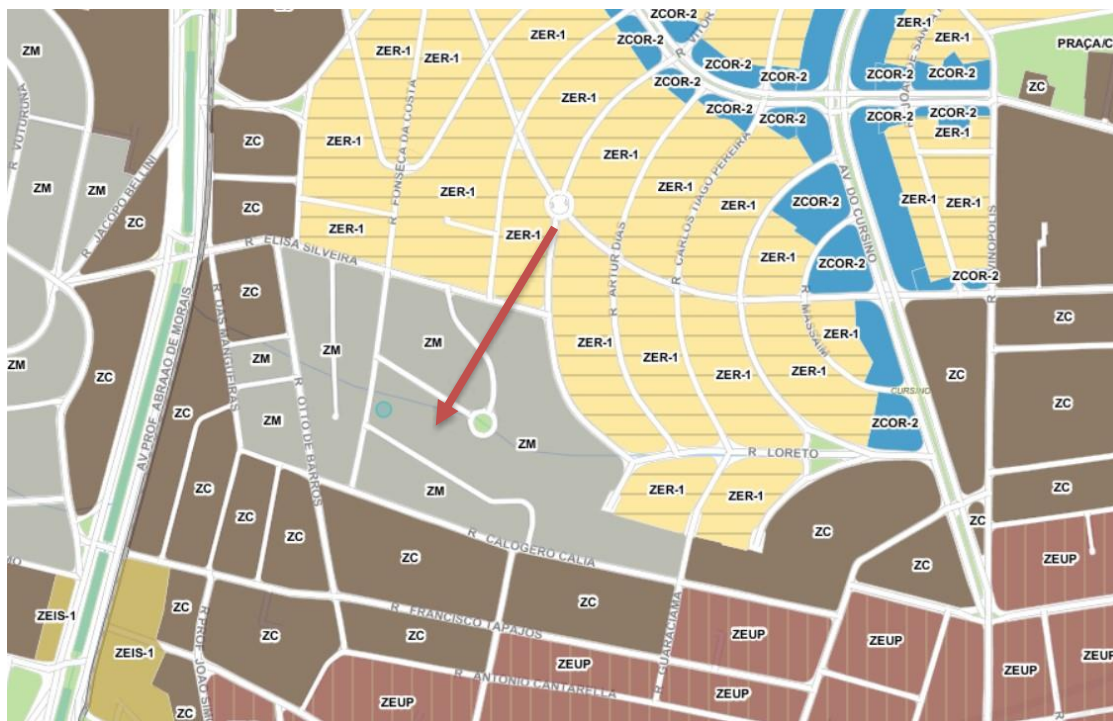




## II.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em " ZM - Zona Mista ".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Em consulta preliminar realizada junto à Municipalidade, foi apresentada a seguinte ficha:

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
048.039.0033-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Não há restrições para o imóvel e nem Pendências Financeiras.  
 Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2022 às 06:55, sob o número WJAB22700513525. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010002-76.2018.8.26.0003 e código FDA1802.



## II.5. TERRENO

De acordo com a Matrícula nº 29.822 do 14º C.R.I da Capital (fls. 198/205 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	fôlha	São Paulo, 20 de Junho de 1979	
29.822	1		
<u>IMÓVEL</u> : -Rua Fonseca de Costa, 155, antes rua Brasileira, Vila - Facchini, na Saúde, 21º Subdistrito.-			
UMA CASA E RESPECTIVO TERRENO, medindo 6,00ms., de frente, - 7,00ms., de largura na linha dos fundos, por 21,90ms., de -- frente aos fundos de um lado e 23,93ms., do outro lado, encerrando a área total de 148,25ms <sup>2</sup> , metragens todas aproximadas, confinando de ambos os lados e aos fundos, com Crtesio de Barros.-			
<u>CONTRIBUINTE</u> : -048.039.0033-7.-			

## II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se erigidas uma edificação residencial térrea e uma edícula composta por 2 pavimentos situada na porção de fundos.

A edificação principal é composta por abrigo para autos, sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.

Na porção inferior da edícula localizam-se dormitório, sala, cozinha e banheiro. Na porção superior encontra-se um dormitório e terraço.

De acordo com levantamento expedito realizado no local, o imóvel possui área construída de 110 m<sup>2</sup>.



Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

- pisos: cerâmica / tacos de madeira;
- forros: laje revestida / lambri de pvc;
- paredes: látex sobre massa corrida / barra de azulejos;
- caixilhos: alumínio / ferro / madeira.

EDÍCULA

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso / lambri de pvc;
- paredes: látex sobre massa corrida / azulejos;
- caixilhos: alumínio / ferro.

O imóvel aparenta ter sido construído há 60 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos importantes. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Simples" do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

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





1 – Vista da Rua Fonseca da Costa



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



2 – Vista da Rua Fonseca da Costa



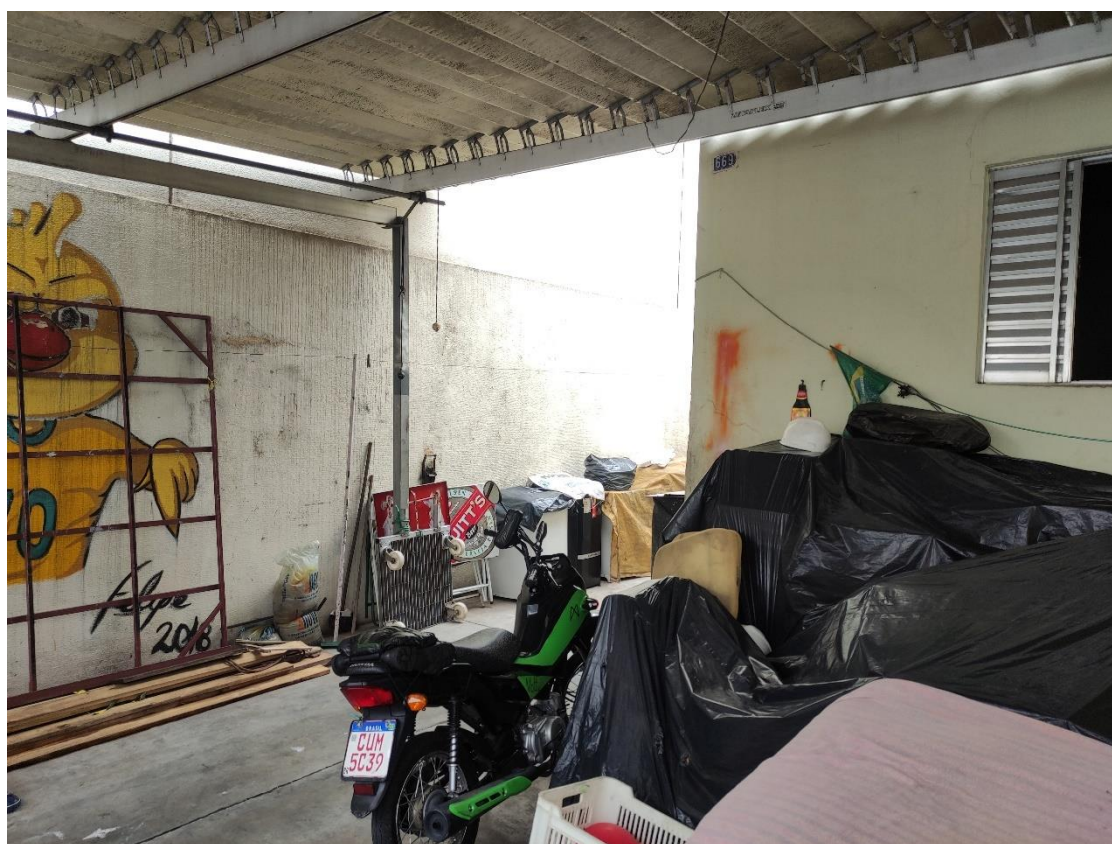


3 – Frente do Imóvel.





4 – Abrigo para autos



*(Handwritten signature)*



## 5 – Circulação



*[Handwritten signature]*



6 – Acesso à Edificação principal



*[Handwritten signature]*



7 – Edificação principal - Sala



*[Handwritten signature]*



8 - Edificação principal - Dormitório



*[Handwritten signature]*





9 - Edificação principal - Banheiro



*(Handwritten signature)*



10 - Edificação principal - Cozinha



11 - Edificação principal – Área de serviço



12 – Fachada da Edícula





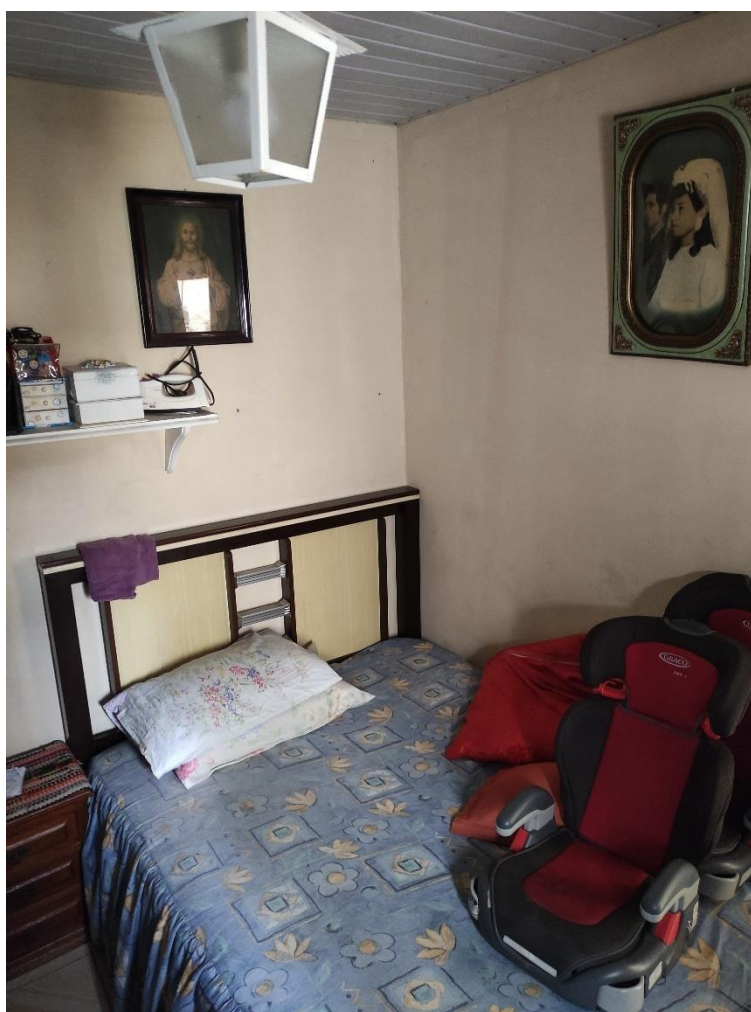
13 – Acesso à Edícula



*[Handwritten signature]*



14 – Edícula – Pav. Inferior - Dormitório





15 - Edícula – Pav. Inferior - Sala



*[Handwritten signature]*



16 - Edícula – Pav. Inferior - Cozinha



*[Handwritten signature]*





17 - Edícula – Pav. Inferior - Banheiro



*[Handwritten signature]*



18 - Edícula – Acesso ao pavimento superior



*[Handwritten signature]*



19 - Edícula – Pav. Superior - Dormitório



*[Handwritten signature]*



20 - Edícula – Pav. Superior - Terraço



*[Handwritten signature]*



### III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

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

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

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

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

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

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

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

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

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Tendo em vista as características específicas do imóvel avaliando, o seu Valor de Venda será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).

O Valor Locativo será calculado pela Remuneração do Capital, a partir da aplicação de uma taxa de rendimento líquida sobre o capital representado pelo valor total do imóvel.





### III.2. VALOR PARA VENDA

#### III.2.1 VALOR DO TERRENO

Para a definição do Valor Unitário de Terreno que reflita a realidade imobiliária local o signatário valeu-se de análise e pesquisa de ofertas e transações no mercado da região em que se situa o imóvel avaliando.

Foram consultadas as seguintes empresas:

- Lello Imóveis - Tel. 3387-0000
- Radar Imóveis – Tel. 5072-2999
- MC Imóveis – Tel. 4076-1240

As informações obtidas indicaram valor unitário médio de venda para terrenos similares entre R\$ 2.800,00 / m<sup>2</sup> e R\$ 3.200,00 / m<sup>2</sup>.

Tomando-se o valor intermediário da faixa tem-se:

---

---

$$q = \text{R\$ } 3.000,00 / \text{m}^2 \text{ (março/2.022)}$$

---

---



O valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

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

$$S = \text{área de terreno} = 148,25 \text{ m}^2$$

$$q = \text{valor unitário de terreno} = \text{R\$ } 3.000,00/\text{m}^2$$

Substituindo-se os valores na expressão, resulta:

$$V_t = 148,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.000,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 444.750,00, \text{ ou em números redondos:}$$

---

---

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 445.000,00 \text{ (março/2.022)}}$$

---

---

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R' followed by a flourish.



### III.2.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

As Benfeitorias serão avaliadas tomando-se por base os critérios e os Valores Unitários de Venda estabelecidos a partir dos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia -, que se mostraram adequados para a presente situação.

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times f \times R8-N \times FOC, \text{ onde:}$$

Vb = Valor das benfeitorias

Ac = área construída do imóvel

f = fator padrão - Edificações Valores de Venda

R8-N = custo unitário de construção calculado pelo Sinduscon/SP

FOC = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Assim, o valor das benfeitorias corresponde a:

<b><u>CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS</u></b>									
<i>(Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)</i>									
								<i>Data: FEV/2022</i>	
								<i>R-8N: 1.763,06</i>	
<i>(admitido válido para a presente data)</i>									
<i>Benfeitoria:</i>	<i>Área (m<sup>2</sup>):</i>	<i>Idade:</i>	<i>Classificação:</i>	<i>Fator:</i>	<i>Peso:</i>	<i>Estado de Conservação:</i>	<i>FOC:</i>	<i>R-8N:</i>	<i>Valor (R\$):</i>
A	110,00	60	casa simples	1,497	1,00	nec de reparos impirtantes	0,277	1.763,06	80.419,50
<b>TOTAL:</b>									<b>80.419,50</b>

Ou, em números redondos:

---



---


$$Vb = R\$ 80.000,00 \text{ (março/2.022)}$$


---



---



### III.2.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do Imóvel será dado pela soma dos valores de terreno e benfeitorias, ou seja:

Terreno	R\$	445.000,00
Benfeitorias	R\$	80.000,00
<b>VI</b>	<b>R\$</b>	<b>525.000,00</b>

**VI = R\$ 525.000,00 (março/2.022)**



### III.3. VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

Foram estudados 4 imóveis disponíveis para venda e locação situados na mesma região. As informações obtidas indicaram a taxa líquida de rendimento entre 4,00 e 5,00 % ao ano. Assim sendo, será adotado o valor intermediário da faixa, correspondente a 4,50 % ao ano sobre o capital representado pelo imóvel.

Tal taxa coincide com a informada por profissionais que atuam na região onde se situa o imóvel avaliando, podendo ser considerada como representativa do mercado local para imóveis com a mesma vocação.

O Valor Locativo será dado pela seguinte expressão:

$$VLI = \frac{VI \times i}{12}, \text{ onde:}$$

VLI = valor locativo do imóvel - método da remuneração do capital

VI = valor de mercado do terreno = R\$ 525.000,00

$i_t$  = Taxa de rendimento do terreno = 0,045

Substituindo-se os valores tem-se:

$$VLI = \frac{R\$ 525.000,00 \times 0,045}{12}$$

VLI = R\$ 1.969,00 / mês, ou em números redondos:

---

---

**VLI = R\$ 2.000,00 / mês (março/2.022)**

---

---



## IV. RESPOSTA AOS QUESITOS

### IV.1. DA AUTORA (fls. 121)

**1** – Diga o Sr. Perito sobre as condições de conservação do imóvel, especialmente em relação as instalações elétricas, hidráulica e pintura. Favor especificar sobre a parte interna e externa do imóvel?

**Resposta:** Como visto anteriormente, o imóvel encontra-se necessitando de reparos importantes. Tal estado é definido em norma como: edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura

**2** – Informe o Sr. Perito, qual a área total e útil do imóvel?

**Resposta:** O imóvel possui área construída de 110 m<sup>2</sup>.

**3** – Informe o Sr. Perito o valor de mercado do imóvel para venda?

**Resposta:** O imóvel foi avaliado em: VI = R\$ 527.000,00 (março/2.022) .

**4** – Informe o senhor perito se há gravames/averbações/restrições à margem da matrícula do imóvel?

**Resposta:** O imóvel não possui gravames.



**5** – Informe o Sr. Perito se há dívidas de IPTU junto ao Prefeitura e, ou na Procuradoria (dívida ativa)?

**Resposta:** Como mencionado anteriormente, o imóvel não apresentava pendencias por ocasião da vistoria.

**6** – O ocupante do imóvel vem fazendo as manutenções do imóvel? O imóvel encontra-se deteriorado? Se sim, favor explicitar.

**Resposta:** Como visto anteriormente, o imóvel encontra-se necessitando de reparos importantes.

**7** – Informe a média de preço para locação do imóvel, nas seguintes hipóteses:

- a) Valor do aluguel da casa do fundo;
- b) Valor do aluguel da casa da frente;
- c) Valor do aluguel da casa inteira;

**Resposta:** O valor locativo do imóvel corresponde a R\$ 2.000,00 / mês, sendo R\$ 1.200,00 / mês referentes a casa da frente, em função da vaga de garagem.

**8** – Verificar junto a vizinhos dos lados, do fundo e da frente, se o Sr. Antonio da Silva Freitas, sua esposa e filhos, fazem uso exclusivo do imóvel para uso próprio, a fim de comprovar o dever de pagar os alugueres do período de junho de 2015 até a presente data? Caso a resposta seja negativa, favor explicitar os motivos que o levaram a afirmar que o imóvel não era utilizado exclusivamente pelo Sr. Antonio e família.

**Resposta:** Por ocasião da vistoria a porção frontal não estava sendo utilizada.



## V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores de mercado para venda e locação, para o mês de outubro de 2021, do imóvel situado na Rua Fonseca da Costa, nº 669 – Bosque da Saúde - São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 29.822 do 14º C.R.I da Capital (fls. 198/205 dos autos), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, são de:

- **VALOR DE MERCADO PARA VENDA**

**VI = R\$ 525.000,00 (março/2.022)**

- **VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO**

**VLI = R\$ 2.000,00 / mês (março/2.022)**





## VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 41 (quarenta e uma) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Dados Cadastrais da Municipalidade

São Paulo, 07 de março de 2.022.

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

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia

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



## **ANEXO I**

### **DADOS CADASTRAIS**

**DA**

### **MUNICIPALIDADE**



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 048.039.0033-7

**Local do Imóvel:**

R FONSECA DA COSTA, 669  
CEP 04151-060  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R FONSECA DA COSTA, 669  
CEP 04151-060

**Contribuinte(s):**

CPF 765.243.458-00 WALTER DA SILVA FREITAS

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	149	Testada (m):	6,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	149		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	67	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	67	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1959		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.577,00
- da construção:	894,00

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

- da área incorporada:	234.973,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	11.980,00
Base de cálculo do IPTU:	246.953,00

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 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/01/2022, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>