

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Data da Solicitação:	03/05/2023
Proprietário:	Data da Vistoria:	04/05/2023
Endereço: Rua Abilio Soares, 361/375	Data do Laudo:	05/05/2023
Complemento: Loja 1 e 2 - térreo - Edifício Girassol	Matrícula/Cartório:	750/ 751 - 1° CRI de São Paulo/SP
Bairro: Paraíso	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 04005-001	Finalidade:	Compra/Venda

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula 750	IPTU	Uso:	Comercial
Terreno: - m ²	Terreno: - m ²	Tipologia:	Loja
Construída: 264,00 m ²	Construída: - m ²	Idade Aparente:	20 Anos
Comum: - m ²	Fração Ideal: -	Topografia:	Plano
Matrícula 751	Área Considerada	Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Terreno: - m ²	Terreno: - m ²	Qtd. de Quartos:	-
Construída: 326,80 m ²	Construída: 590,80 m ²	Qtd. de Vagas:	-
Comum: -		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado Matrícula 750	Valor de Mercado Matrícula 751
R\$ 2.176.700,00	R\$ 2.694.500,00
(DOIS MILHÕES, CENTO E SETENTA E SEIS MIL, SETECENTOS REAIS)	(DOIS MILHÕES, SEISCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL, QUINHENTOS REAIS)
Valor de Liquidação Forçada Matrícula 750	Valor de Liquidação Forçada Matrícula 751
R\$ 1.334.900,00	R\$ 1.652.500,00
(UM MILHÃO, TREZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, NOVECENTOS REAIS)	(UM MILHÃO, SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL, QUINHENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **48 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 48 meses com índice de 0,6133.

Trata-se de imóvel de baixa liquidez pois está em região residencial. Avaliamos anteriormente as sobrelojas.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**
 Telefone de Contato: -
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região					
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana	
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m		
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim Fossa: Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim Poço: Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Sim



Vista do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Paraíso é um bairro residencial nobre que abriga tanto os lagos e museus do Parque do Ibirapuera como os arranha-céus da agitada Avenida Paulista. Situada nas proximidades, a Casa das Rosas é uma mansão histórica com um jardim de rosas. O espaço recebe eventos literários e shows de artes. Já Itaú Cultural oferece uma programação eclética, desde dança contemporânea a exibições de audiovisual. A Praça Ayrton Senna abriga um memorial dedicado ao grande piloto de Fórmula 1. O Paraíso é um bairro nobre da cidade de São Paulo, com diversos tipos de imóveis, e pertence à subprefeitura e ao distrito da Vila Mariana. Situa-se entre a Avenida Paulista e o Parque do Ibirapuera, em uma das regiões mais elevadas da cidade, chamada de Espigão da Paulista. É delimitado pelas avenidas Brigadeiro Luís Antônio e 23 de Maio e faz divisa com os bairros da Aclimação, Jardim Paulista, Liberdade, Vila Mariana e Ibirapuera. O bairro é uma das regiões mais desenvolvidas da capital paulista, pois abriga o trecho inicial da Avenida Paulista, entre a Praça Osvaldo Cruz e a Avenida Brigadeiro Luís Antônio, que é local mais importante da cidade e centro financeiro do País. Possui diversos centros de saúde, como os hospitais do Coração, Beneficência Portuguesa, Osvaldo Cruz e Santa Helena, além de estabelecimentos educacionais, como o Colégio Maria Imaculada e o campus Unip. No Paraíso estão também a Catedral Metropolitana Ortodoxa e a Catedral de Nossa Senhora do Paraíso, que são imponentes edificações religiosas.

Região com predominância mista, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



04.05.2023 10:46

Logradouro



04.05.2023 10:46

Logradouro



04.05.2023 10:58

Acesso ao avaliando



04.05.2023 10:59

Fachada



04.05.2023 11:05

Identificação do avaliando



04.05.2023 11:06

Fachada

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Área de carregamento



Área de carregamento



Depósito



Área administrativa



Copa



Área de carregamento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Banheiro



Banheiro



Identificação loja 2



Fachada loja 2



Área de triagem



Área de triagem

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Área de triagem/recepção



Área de triagem/recepção



Sala de descanso



Vestiário



Vestiário



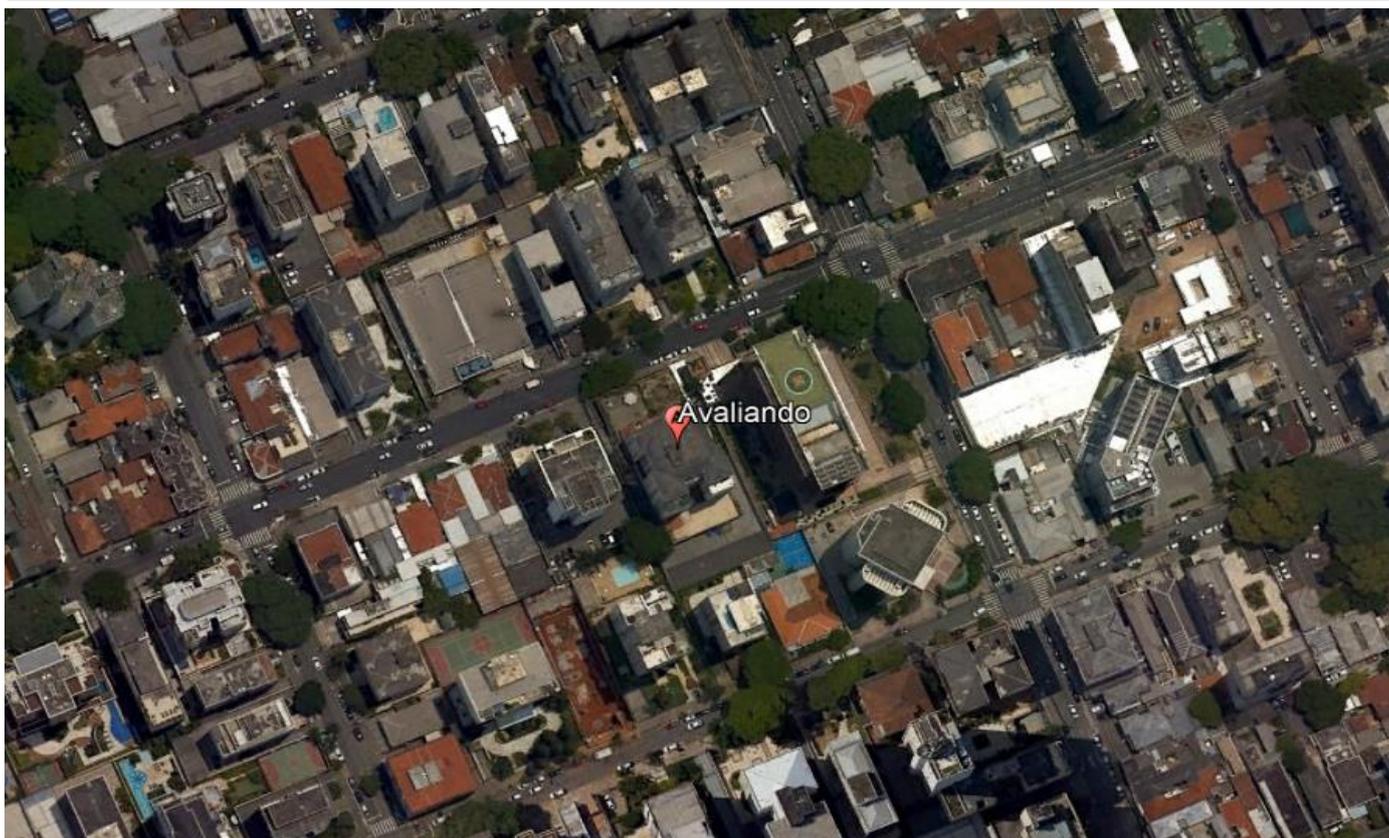
Banheiro

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

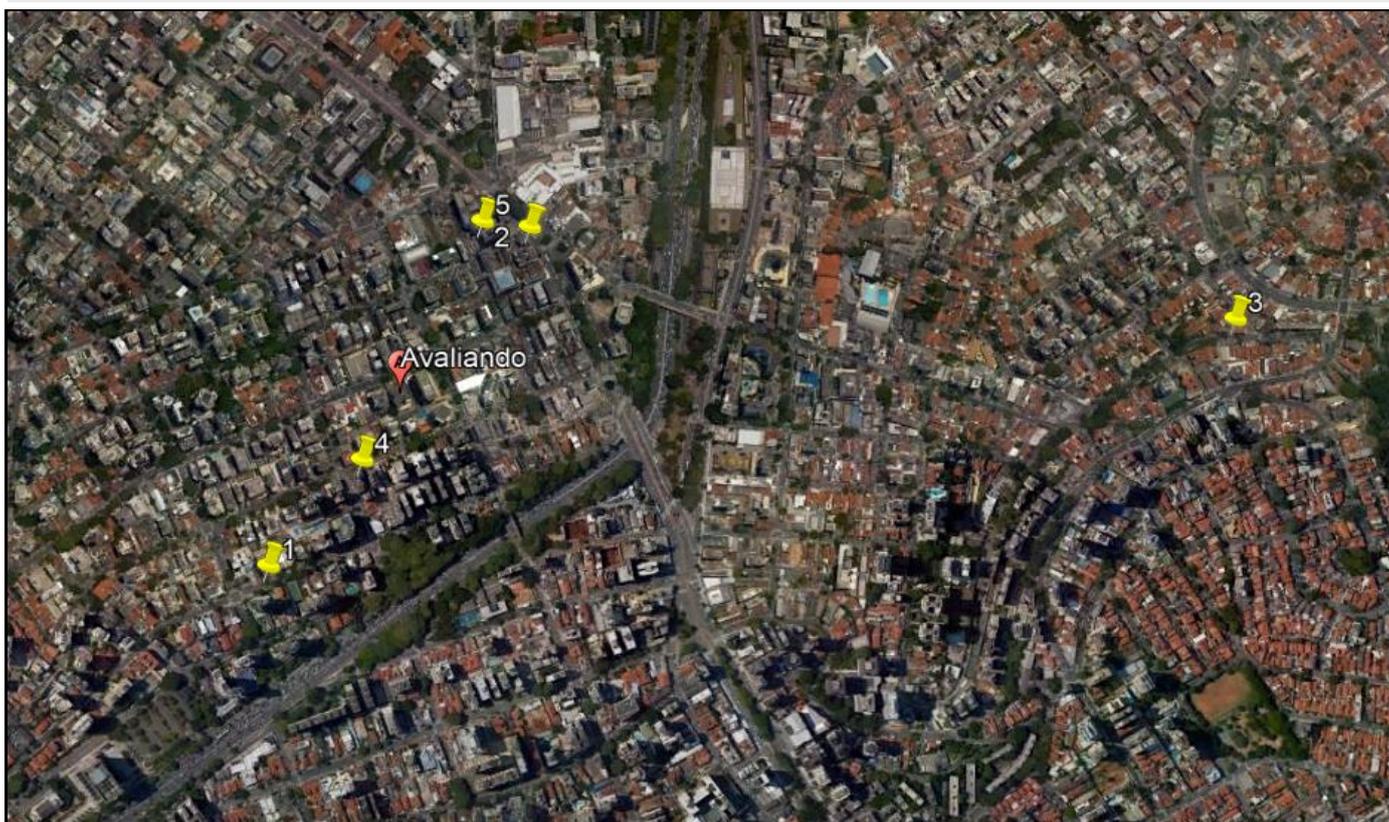
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua Abilio Soares, 361/375					
Bairro:	Paraisópolis	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	590,80	Topografia:	Plano	Testada:	-	
Área do Terreno:	-	Uso:	Comercial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Mín	
Idade Aparente:	25	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	regular e reparos si	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:	Loja térrea sem vaga					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Doutor Tomás Carvalho, 604					
Bairro:	Paraisópolis	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	KAUFFMANN JARDINS - (11) 3897-7777					
Área Priv./Constr.:	144,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 14.756,94	Data Amost.:	05/05/2023	
Observações:	Imóvel comercial com 2 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Bernardino de Campos, 108					
Bairro:	Paraisópolis	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Neon Imóveis - (11) 3190-8200					
Área Priv./Constr.:	160,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Med	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 13.281,25	Data Amost.:	05/05/2023	
Observações:	Imóvel comercial com 3 vagas de garagem					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Avenida Armando Ferrentini, 182					
Bairro:	Paraisópolis	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Plaza Technologies - LTDA - (11) 97233-9019					
Área Priv./Constr.:	298,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Med	
Idade Aparente:	25	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 3.000.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 8.557,05	Data Amost.:	05/05/2023	
Observações:	Imóvel comercial com garagem					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Afonso de Freitas , 399				
Bairro:	Paraisópolis	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
Informante:	LOCAL IMÓVEIS - ALTO DE PINHEIROS - (11) 3094-0555				
Área Priv./Constr.:	133,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 2.626.000,00	Vagas:	-	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 16.782,71	Data Amost.: 05/05/2023	
Observações:	Imóvel comercial sem garagem				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Desembargador Eliseu Guilherme, 69				
Bairro:	Paraisópolis	Cidade:	São Paulo	UF: SP	
Informante:	S. Fernandes - Corporates & Offices - (11) 4302-7570				
Área Priv./Constr.:	332,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Med	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 5.000.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 12.801,20	Data Amost.: 05/05/2023	
Observações:	Imóvel comercial com 2 vagas de garagem				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

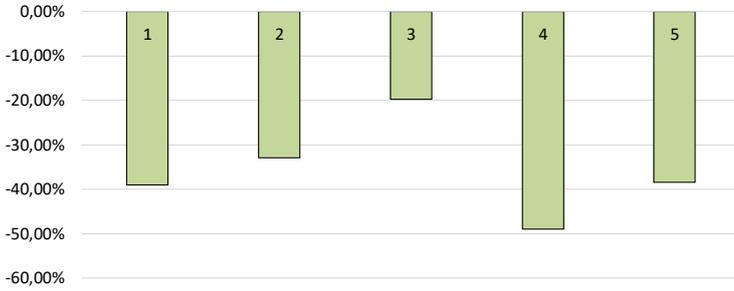
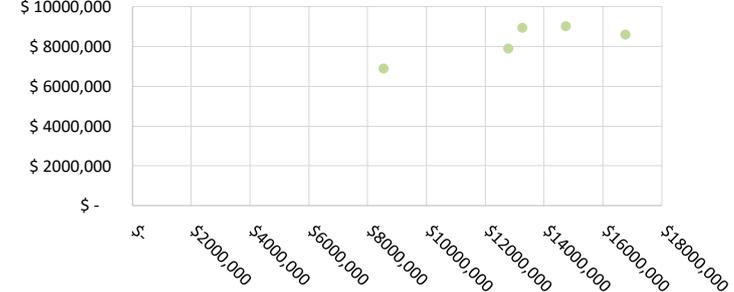
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 2.500.000,00	144,00	0,850	R\$ 14.756,94	1,000	0,838	0,927	0,844	1,000	1,000	0,610	R\$ 8.998,03
2	R\$ 2.500.000,00	160,00	0,850	R\$ 13.281,25	1,000	0,849	0,927	0,895	1,000	1,000	0,671	R\$ 8.915,09
3	R\$ 3.000.000,00	298,00	0,850	R\$ 8.557,05	1,000	0,918	0,927	0,958	1,000	1,000	0,803	R\$ 6.870,48
4	R\$ 2.626.000,00	133,00	0,850	R\$ 16.782,71	0,909	0,830	0,927	0,844	1,000	1,000	0,511	R\$ 8.568,49
5	R\$ 5.000.000,00	332,00	0,850	R\$ 12.801,20	1,000	0,930	0,927	0,757	1,000	1,000	0,615	R\$ 7.872,86

Média	R\$ 13.235,83	Média	R\$ 8.244,99
Desvio	3.040,399	Desvio	887,200
Coef. de variação	0,230	Coef. de variação	0,108

Média Saneada	R\$ 8.244,99
Limite Inferior	R\$ 5.771,49
Limite Superior	R\$ 10.718,49
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 4.871.100,00
	590,80		R\$8.244,99		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 5.771,49	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 8.244,99	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 10.718,49	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 8.244,99	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 887,20	
Coeficiente de Variação: 0,108	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 680,13	
Inferior (p/m ²): -8,25% R\$ 7.564,86	
Superior (p/m ²): 8,25% R\$ 8.925,12	
Amplitude Total: 16,50%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 16,50%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 750 ficha 01

São Paulo, 3 de fevereiro de 1976

IMÓVEL- A LOJA Nº 1, no andar terreno do Edifício GIRASOL, - com entrada pelo nº 361 da rua Abílio Soares, no 9º sub-distrito Vila Mariana, contribuinte nº 036.040.0092, com 10,00 ms de frente por 25,35 ms do lado esquerdo, com a área construída de 264,00 ms².- PROPRIETÁRIA.- DELPES/A. PRODUTOS - QUÍMICOS, com sede n/Capital, na Av. Morumbi nº 8.076, CGC. nº 61.139.580/0001.- TEL. ANTERIOR.- nº 69.814.-
O Oficial *[assinatura]*

R-1-750- Por escritura de 13/1/76 do 22º Cartório de Notas l d/Capital, a proprietária VENDEU a HYDEL S/A. IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO, com sede n/Capital, na Av. Macuco nº 294, e CGC. nº 43.727.601/0001, pelo valor de R\$ 2.000.000,00, o imóvel constante desta e da matrícula nº 749 - 751- São Paulo, --- 3/2/76.- O Esp. Habilitado *[assinatura]*
O Oficial *[assinatura]*

AV-2/750 DA ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, realizado aos 15/06/1.985, registrada sob nº 152.943-1/85, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, aos 14/11/1.985, publicada no D.O.E. edição de 24/12/1.985, se verifica que em virtude de CÍSC PARCIAL do patrimônio da HYDEL S/A., IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO, com sede nesta Capital, na rua Gomes -- Carvalho, nº 673, CGC nº 43.727.601/0001-03, o imóvel desta matrícula avaliado juntamente com outros em Cz\$ 982.430,92, foi vertido ao patrimônio da nova firma AB EMPREENDIMENTOS-S/C LTDA., com sede nesta Capital, na rua Gomes Carvalho, - nºs 673/677, CGC nº 55.295.588/0001-40, constituída por contrato Social de 15/06/1.985, registrado sob nº 9.319 aos --- 12/12/1.985, no 6º Ofício de Reg. Civil das Pessoas Jurídicas desta Capital. São Paulo, 17 de outubro de 1.986.--- O OFICIAL MAIOR *[assinatura]*

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.org.br)-Visualizado em 25/04/2023 15:25:51

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 751 ficha 01

São Paulo, 3 de fevereiro de 1976

IMÓVEL- A LOJA Nº 2, no andar terreo do Edifício GIRASOL - com entrada pelo nº 375, da rua Abílio Soares, no 9º sub-districto Vila Mariana, contribuinte nº 036.040.0092, com 11,05 ms de frente por 26,75 ms da frente aos fundos, com área construída de 326,80 ms2.- PROPRIETÁRIOS.- DELPE S/A.- PRODUTOS QUÍMICOS, com sede n/Capital, na Av. Morumbi número 8.076, CGC. nº 61.139.580/0001.- TR. ANTERIOR.- numero - 69.814.-

O Oficial 

R-1-751- Por escritura de 13/1/76 do 22º Cartório de notas d/Capital, a proprietária VENDEU a HYDEL S/A. IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO, com sede n/Capital, na Av. Macuco nº 204, e CGC. nº 43.727.601/0001, pelo valor de R\$ 2.000.000,00, o imóvel constante desta e das matrículas nºs 749 e 750.- São Paulo, - 3/2/76.- O Esc. Hab.  O Oficial 

AV-2/751 DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, realizada aos 15/06/1.985, registrada sob nº 152.943-/85, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, aos 14/11/85, publicada no D.O.E. edição de 24/12/1.985, se verifica que em virtude de CISÃO PARCIAL do patrimônio da HYDEL S/A., IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO, com sede nesta Capital, na rua Gomes -- Carvalho, nº 673, CGC nº 43.727.601/0001-03, o imóvel desta matrícula avaliado juntamente com outros em Cz\$ 982.430,92, foi vertido ao patrimônio da nova firma AB EMPREENDIMENTOS-S/C LTDA., com sede nesta Capital, na rua Gomes Carvalho, - nºs 673/677, CGC nº 55.295.588/0001-40, constituída por contrato Social de 15/06/1.985, registrado sob nº 9.319 aos -- 12/12/1.985, no 6º Ofício de Reg. Civil das Pessoas Jurídicas desta Capital, São Paulo, 17 de outubro de 1.986.- O OFICIAL MAIOR 

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.org.br)-Visualizado em 25/04/2023 15:31:27

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Lojas

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 036.040.0092-0

Local do Imóvel:
R. ABILIO SOARES, 361 - 367 E 375
CEP 04005-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PAULISTA, 52 - APTO 91
BELA VISTA - SAO PAULO CEP 01310-900

Contribuinte(s):
CNPJ 55.295.588/0001-40 ANTONIO HELIO BEYRUTHE EMPREENDIMENTOS SS UNIP

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.048	Testada (m):	32,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,1080
Área total (m²):	2.048		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.194	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.200	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	11.620,00
- da construção:	2.942,00

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

- da área incorporada:	2.783.795,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	772.805,00
Base de cálculo do IPTU:	3.556.600,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/07/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 13/04/2023
Número do Documento: 2.2023.010974770-1
Solicitante: ANTONIO HELIO BEYRUTHE EMPREENDIMENTOS SOCIEDADE SIMPLES UNI
(CNPJ 55.295.588/0001-40)