

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## CLIENTE:

EUROBRAS CONSTRUÇÕES METÁLICAS MODULADAS LTDA.

Rua Vereador José Nanci nº. 405

Bairro: Jardim Monte Libano

Município de Santo André – SP.

CEP: 09.290-415

## OBJETO:

Avaliação de Prédio Comercial na Rodovia Frenão Dias nº 14.590, Parque Edu Chaves.

## RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor total do imóvel avaliado: **R\$ 31.000.000,00** (Trinta e um milhões de Reais)

Março / 2024

## 1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

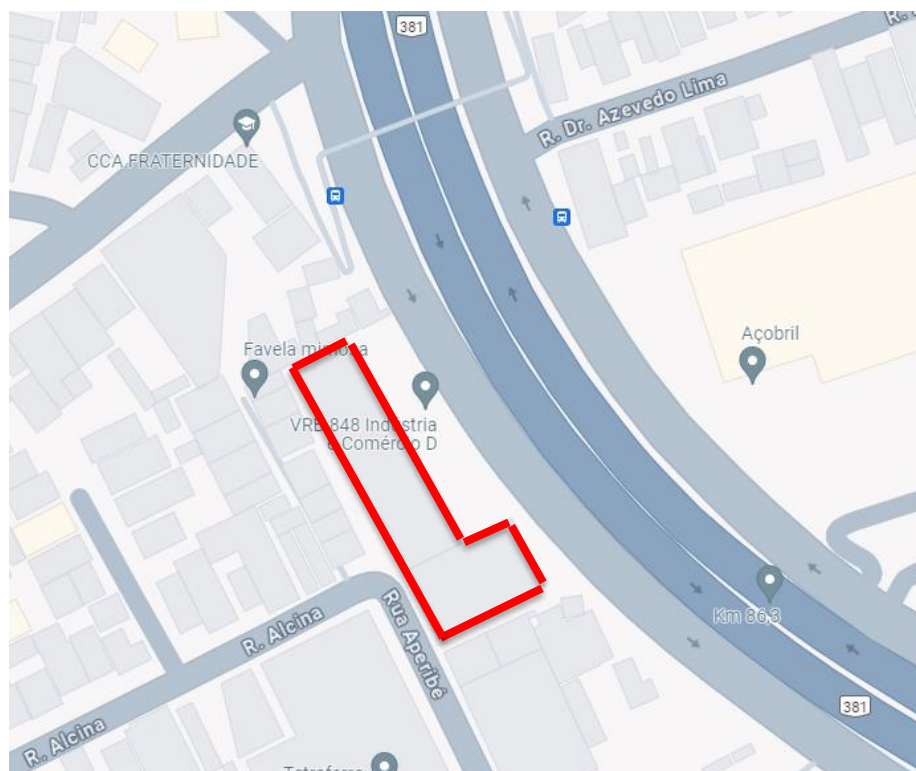
A EUROBRAS CONSTRUÇÕES METÁLICAS MODULARES LTDA., é uma empresa brasileira especializada na fabricação e construção modular utilizando containers para execução de habitações nos diversos segmentos, como canteiros de obras escolas e outras atividades afins, e solicitou-nos a avaliação de seu imóvel, “PRÉDIO COMERCIAL”, com a finalidade de determinar o valor patrimonial atualizado. <sup>2</sup>

## 2- SOBRE O IMÓVEL AVALIADO.

### 2.1 – LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado está localizado na Rodovia Fernão Dias nº 14.590, Bairro Parque Edu Chaves, São Paulo - SP, CEP: 02284-000

No mapa abaixo indicamos a sua localização:



## 2.2- CARACTERISTICAS DO IMÓVEL

O imóvel possui as seguintes características a saber:

Área de Terreno = 3.999,00 m<sup>2</sup>

Área Construída = 5.729,00 m<sup>2</sup>

Edifício construído em estrutura de concreto armado, “PRÉ-MOLDADO”, com subsolo, piso térreo, mais dois pavimentos, sendo um fechado e o último descoberto com possibilidade de receber cobertura metálica para se tornar mais um pavimento de escritório., escada de concreto armado, com recuos frontal e lateral esquerdo.

Possui banheiros masculinos e femininos, refeitório, caixilhos de alumínio, e instalações elétricas e hidráulicas funcionando em bom estado de conservação.

No anexo 02 juntamos o documentário fotográfico da vistoria realizada em 29/02/2024.

## 2.3 – METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Em função das características peculiares do imóvel avaliando e os dados disponíveis no mercado que o mesmo está inserido é possível o emprego do método “METODO EVOLUTIVO”, sendo então observadas, integralmente, as orientações do item 8.2 da NBR 14.653.

No método evolutivo o valor do imóvel é encontrado pela soma das parcelas do valor do terreno e construção, sendo que o terreno é avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO** de dados de mercado, e a construção através da Tabela dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE.

## 2.4 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO.

Para determinação do valor das construções foi adotado os coeficientes da Tabela dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE.

O imóvel segundo os dados cadastrais da Prefeitura de São (vide anexo 3) foi construído em 2015, mas consideramos pelo seu estado de conservação com idade aparente de 05 (cinco) anos, considerando pela tabela de Ross-Heidecke, estado de conservação bom (coluna “b”)  $K= 0,965$  , valor residual  $R=0,2$ , e Fator Obsolescência = 0,972. Classificação como sendo: “Edifício de escritório de padrão “SUPEIROR” sem elevador, fator construtivo = 2,046.

Para determinação dos valores das construções adotaremos o valor do CUSTO DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO – CUB – SINDUSCON - SP, de fevereiro de 2024, que corresponde ao valor de R\$ 1.828,48 / m<sup>2</sup>, vide tabela abaixo:

Setor de Economia



## Boletim Econômico - Fevereiro de 2024(desonerado)

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/23	174,62	0,00	-0,06	8,31	166,62	0,04	0,04	10,30	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91
mar/23	174,28	-0,19	-0,26	7,81	166,79	0,11	0,14	10,41	184,90	-0,55	-0,73	4,82	161,34	0,00	0,00	9,91
abr/23	174,75	0,27	0,01	7,29	168,02	0,73	0,88	10,93	184,43	-0,25	-0,99	3,16	161,34	0,00	0,00	9,91
mai/23	177,12	1,36	1,37	4,57	172,09	2,43	3,33	7,54	184,65	0,12	-0,87	1,12	163,13	1,11	1,11	6,27
jun/23	178,21	0,61	1,99	2,98	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
jul/23	178,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,58	5,18	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,50	2,72
ago/23	178,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,50	2,66
set/23	178,34	-0,05	2,07	2,44	174,27	0,05	4,63	5,05	184,56	-0,19	-0,92	-0,59	165,38	0,00	2,50	2,66
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	972,67	53,20
Material	802,05	43,86
Despesas Administrativas	53,76	2,94
<b>Total</b>	<b>1.828,48</b>	<b>100,00</b>

- Valor da Construção= Área Constr. X Cub x Fator obs. X Fator Constr.
- Valor da Constr. = 5.729,00 x 1.828,48 x 0,972 x 2,046 =

**R\$ 20.832.477,95**

## 2.5 – AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Levantamentos da amostra para avaliação do terreno:

Período da pesquisa

Março 2.024

Tipo de imóveis levantados: terrenos no entorno.

REGIÃO ABRANGIDA: Nas proximidades do imóvel avaliando.

### COLETA DOS DADOS

Foram pesquisados 10 (dez) imóveis similares ao avaliando, sobre os valores ofertados foi aplicado um fator redutor de 5 %, que corresponde ao desconto dado nas negociações para efetuar a venda. Mesmo o mercado de venda de imóveis com grandes áreas construídas estarem retraído os proprietários, conforme conversa com os corretores, não estão dando mais descontos de 10% como se fazia no passado nos períodos da alta inflação.

Abaixo apresentamos a planilha com os elementos comparativos pesquisados e seus respectivos valores a saber:

Comparativo	Localização	Bairro	GPS	Informante	Telefone
1	R.VINTE E QUATRO DE MAIO ,100	VILA GALVÃO	-23.458410, -46.565380	ZUCCARO IMOVEIS	(011) 2463-7888
2	R.FRANCISCO PEREIRA ,224	VILA GALVÃO	-23.456054, -46.566889	ZUCCARO IMOVEIS	(011) 2463-7888
3	R. GUARANI,404	VILA GALVÃO	-23.449447, -46.566067	Dantas & Almir Imoveis	(11)95743-2662
4	AV. SÃO LUIZ,741	VILA ROSALIA	-23.450664, -46.562610	Remax Aroeira	<a href="tel:(11)99688-1364">(11)99688-1364</a>
5	R. BENJAMIN PEREIRA	JAÇANÃ	-23.467947, -46.588573	CABRAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 95071-1799
6	R. DONA MARIA QUEDAS,300	JARDIM ANDARAI	-23.514648, -46.573415	MGP IMOVEIS	(11) 2632-2000
7	R.MACHADO DE ASSIS	VILA SÃO JOÃO	-23.481217, -46.548111	14S	(17) 99645-4928
8	R. ARISUGAWA,525	JARDIM JAPÃO	-23.501313, -46.577815	IMOBILIARIA NOVO PORTO SEGURO LTDA	(11) 3735-0000
9	R.BELCHIOR DE ORDAS	VILA MARIA	-23.501056, -46.593336	LOPES	(11) 99908-9437
10	R.PADRE JULIO MARIA	VILA MAZZEI	-23.478181, -46.608519	LOPES	(11) 99908-9437
<b>AVALIANDO</b>		PQ EDU CHAVES	-23.468005, -46.571321		

Comparativo	Frente (m)	Topografia	Fator Top.	Área Terreno	Fator Oferta	Fator Gleba	Valor	Valor do m <sup>2</sup>
1	20	PLANO	1	1.000	0,95	1,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.137,50
2	25	PLANO	1	1.500	0,95	0,95	R\$ 6.500.000,00	R\$ 3.250,00
3	19	PLANO	1	1.000	0,95	1,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 2.280,00
4	45	PLANO	1	2.070	0,95	0,80	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.151,27
5	25	PLANO	1	1.250	0,95	0,98	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.908,16
6	280	PLANO	1	5.000	0,95	0,70	R\$ 12.500.000,00	R\$ 2.544,64
7	23	PLANO	1	4.986	0,95	0,70	R\$ 12.700.000,00	R\$ 2.592,62
8	25	PLANO	1	1.055	0,95	1,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 2.161,14
9	32	DECLIVE	0,7	1.380	0,95	0,97	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.281,17
10	20	DECLIVE	0,7	1.270	0,95	0,98	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.453,46

Avaliado	1,0	3.999		0,75	<b>Valor Médio (m<sup>2</sup>)</b>	<b>R\$ 2.476,00</b>
					Lim. Inferior	R\$ 1.733,20
					Lim. Superior	R\$ 3.218,79

Adotaremos como valor do metro quadrado de terreno o valor médio obtido na pesquisa, ou seja: R\$ 2.476,00

- VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 3.999,00 x 2.476,00 =  
**R\$ 9.901.524,00**

## 2.6 – VALOR DO IMÓVEL AVALIADO.

Somando-se o valor das construções ao valor do terreno obtemos:

Valor do Imóvel = R\$ 20.832.477,95 + R\$ 9.901.524,00

Valor Total = R\$ 30.734.001,95

Arredondando dentro dos limites permitido por NORMA temos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

- Março / 2.024 -

**R\$ 31.000.000,00**

(Trinta e um milhões de Reais)

**Observação:** É de conhecimento do signatário que este mesmo imóvel foi avaliado, e março de 2023 pela empresa PLANEP, pelo valor de R\$ 31.794.811,00. Queremos esclarecer que a variação dos índices do SINDUSCON-SP, nos últimos 12 meses foi de 2,3%, vide planilhas abaixo:

Setor de Economia



**Boletim Econômico - Fevereiro de 2023(desonerado)**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12
mar/22	161,65	0,27	0,83	10,77	151,06	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,82	16,63	146,79	0,00	0,00	5,12
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,46	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	146,79	0,00	0,00	5,12
mai/22	169,38	3,99	5,65	11,87	160,03	5,66	5,93	9,88	182,61	2,14	5,40	14,50	153,51	4,58	4,58	7,49
jun/22	173,06	2,17	7,94	11,03	164,02	2,49	8,57	8,99	185,66	1,67	7,16	13,56	160,27	4,40	9,18	9,29
jul/22	174,27	0,70	8,70	10,67	165,60	0,96	9,62	10,04	186,43	0,41	7,60	11,45	161,00	0,46	9,68	9,80
ago/22	174,23	-0,02	8,68	10,02	165,75	0,09	9,72	10,14	186,15	-0,15	7,45	9,90	161,10	0,06	9,74	9,86
set/22	174,10	-0,07	8,60	9,12	165,90	0,09	9,82	10,24	185,65	-0,27	7,16	7,81	161,10	0,00	9,74	9,86
out/22	174,17	0,04	8,64	9,16	166,16	0,16	9,99	10,42	185,46	-0,10	7,05	7,71	161,10	0,00	9,74	9,86
nov/22	174,43	0,15	8,80	9,05	166,31	0,09	10,09	10,32	185,87	0,22	7,28	7,57	161,34	0,15	9,91	9,91
dez/22	174,73	0,18	8,99	8,99	166,56	0,15	10,25	10,25	186,27	0,22	7,51	7,51	161,34	0,00	9,91	9,91
jan/23	174,62	-0,07	-0,07	8,51	166,56	0,00	0,00	10,25	185,99	-0,15	-0,15	6,48	161,34	0,00	0,00	9,91
fev/23	174,62	0,00	-0,06	8,31	166,62	0,04	0,04	10,30	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2023**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	929,60	52,02
Material	805,14	45,05
Despesas Administrativas	52,34	2,93
<b>Total</b>	<b>1.787,08</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 143,65%



Setor de Economia



## Boletim Econômico - Fevereiro de 2024(desonerado)

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/23	174,62	0,00	-0,06	8,31	166,62	0,04	0,04	10,30	185,93	-0,04	-0,18	6,01	161,34	0,00	0,00	9,91
mar/23	174,28	-0,19	-0,26	7,81	166,79	0,11	0,14	10,41	184,90	-0,55	-0,73	4,82	161,34	0,00	0,00	9,91
abr/23	174,75	0,27	0,01	7,29	168,02	0,73	0,88	10,93	184,43	-0,25	-0,99	3,16	161,34	0,00	0,00	9,91
mai/23	177,12	1,36	1,37	4,57	172,09	2,43	3,33	7,54	184,65	0,12	-0,87	1,12	163,13	1,11	1,11	6,27
jun/23	178,21	0,61	1,99	2,98	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
jul/23	178,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,58	5,18	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,50	2,72
ago/23	178,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,50	2,66
set/23	178,34	-0,05	2,07	2,44	174,27	0,05	4,63	5,05	184,56	-0,19	-0,92	-0,59	165,38	0,00	2,50	2,66
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	972,67	53,20
Material	802,05	43,86
Despesas Administrativas	53,76	2,94
<b>Total</b>	<b>1.828,48</b>	<b>100,00</b>

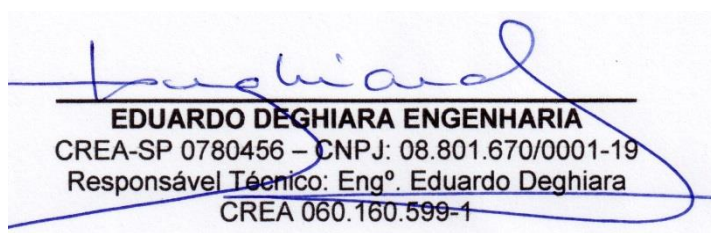
Esta variação de 2,3% só ocorreu em imóveis em imóveis de pequenas dimensões, pequenas áreas construídas, diferentemente do avaliado que possui 5.729,00 m<sup>2</sup> de área construída, por esta razão o valor final da avaliação permaneceu praticamente o mesmo.

O signatário coloca-se a disposição das partes interessadas para novos esclarecimentos que se fizerem necessários.

### 3 – ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação de 10 (dez) folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 01 de março de 2.024.



**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
CREA-SP 0780456 – CNPJ: 08.801.670/0001-19  
Responsável Técnico: Engº. Eduardo Deghiara  
CREA 060.160.599-1

**ANEXO 01** – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA -SP.

**ANEXO 02** – Documentário Fotográfico do Imóvel.

**ANEXO 03** – Ficha Cadastral do Imóvel da Prefeitura de São Paulo.

**ANEXO 01 - ART – Anotação de Responsabilidades Técnica. – CREA -SP.**

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



**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**  
**2620240353871**

11

**1. Responsável Técnico**

**EDUARDO DEGHIARA**

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2604629550**

Registro: **0601605991-SP**

Registro: **0780456-SP**

Empresa Contratada: **EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **EUROBRAS CONSTRUÇÕES METÁLICAS MODULARES LTDA**

CPF/CNPJ: **44.721.769/0001-74**

Endereço: **Rua VEREADOR JOSÉ NANJI**

Nº: **405**

Complemento:

Bairro: **PARQUE JAÇATUBA**

Cidade: **Santo André**

UF: **SP**

CEP: **09290-415**

Contrato:

Celebrado em: **28/02/2024**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 5940,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Rodovia FERNÃO DIAS**

Nº: **14590**

Complemento:

Bairro: **PARQUE EDU CHAVES**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **02284-000**

Data de Início: **28/02/2024**

Previsão de Término: **31/03/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **EUROBRAS CONSTRUÇÕES METÁLICAS LTDA**

CPF/CNPJ: **44.721.769/0001-74**

**4. Atividade Técnica**

				Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>					
<b>1</b>	<b>Avaliação</b>	<b>de edificação</b>	<b>em materiais mistos</b>	<b>5729,00000</b>	<b>metro quadrado</b>
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

**5. Observações**

**AVALIAÇÃO DO GALPÃO INDUSTRIAL DA EMPRESA CONTRATANTE NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, LOCALIZADO NA RODOVIA FERNÃO DIAS 14590**

**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 de Classe

Nenhuma

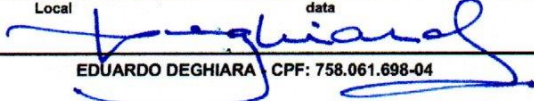
## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

S.PAULO 29 de FEVEREIRO de 2024

Local

data



EDUARDO DEGHIARA CPF: 758.061.698-04

EUROBRAS CONSTRUÇÕES METÁLICAS MODULARES LTDA - CPF/CNPJ:  
44.721.769/0001-74

## 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.confex.org.br](http://www.confex.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: [acessarlink@creasp.org.br](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale Conosco do site acima

Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 29/02/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Numero: 2620240353871

Versão do sistema

Impresso em: 29/02/2024 15:56:10

12

**ANEXO 02 – Documentário Fotográfico do Imóvel.**



**FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIADO**



**ÁREA DE MANOBRA INTERNA**



**ACESSO A GARAGEM SUBSOLO**

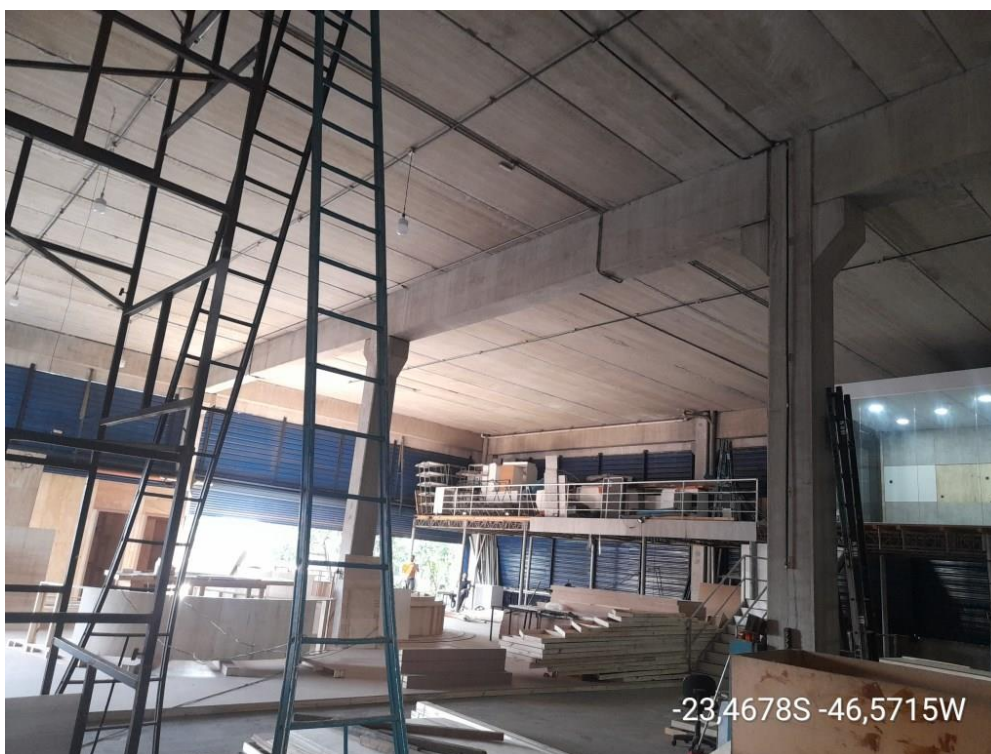


**PAVIMENTO TÉRREO**



-23,4678S -46,5715W

**PAVIMENTO TÉRREO-DOCAS**



-23,4678S -46,5715W

**PAVIMENTO TÉRREO-LATERAL ESQUERDA**

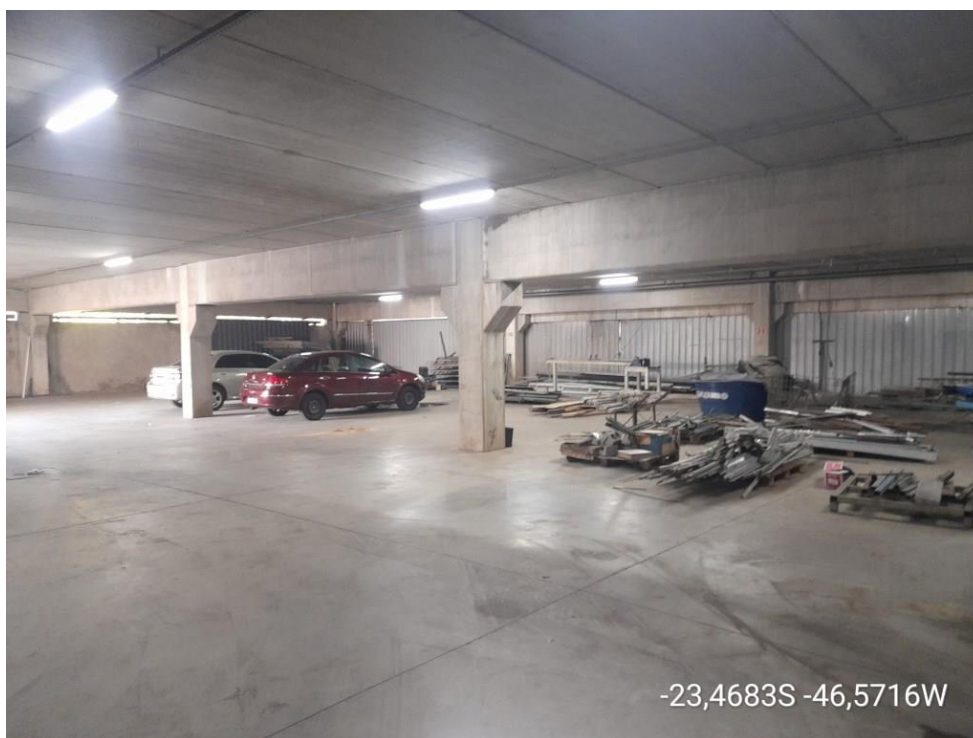


**VISTA DOS FUNDOS E DIVISAS**



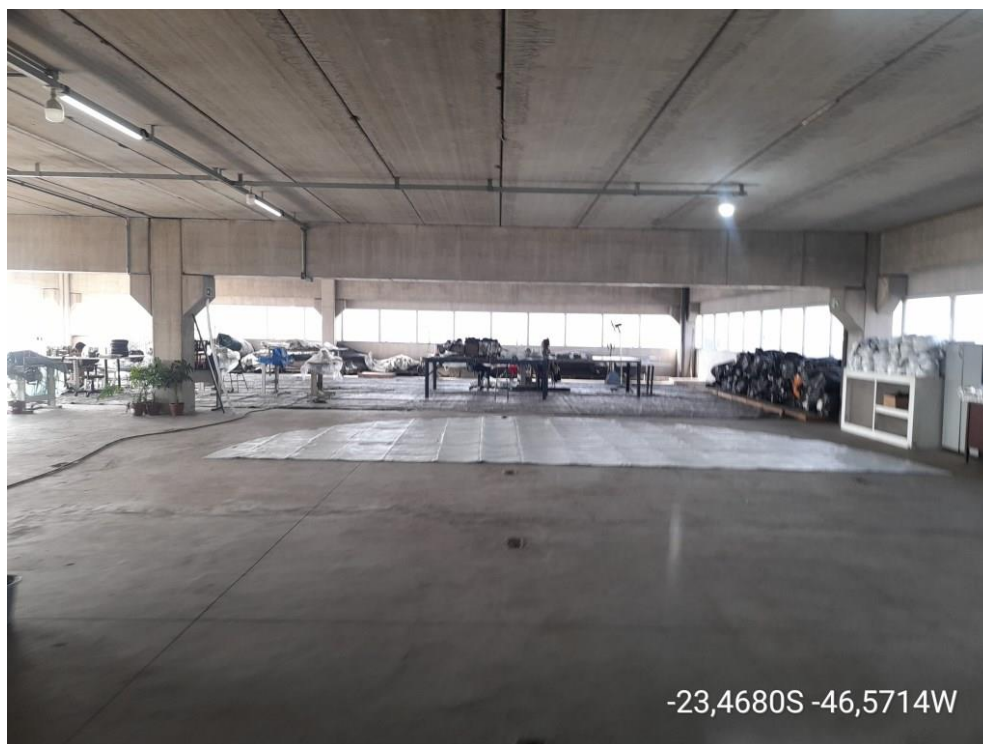
**VISTA GARAGEM SUBSOLO**





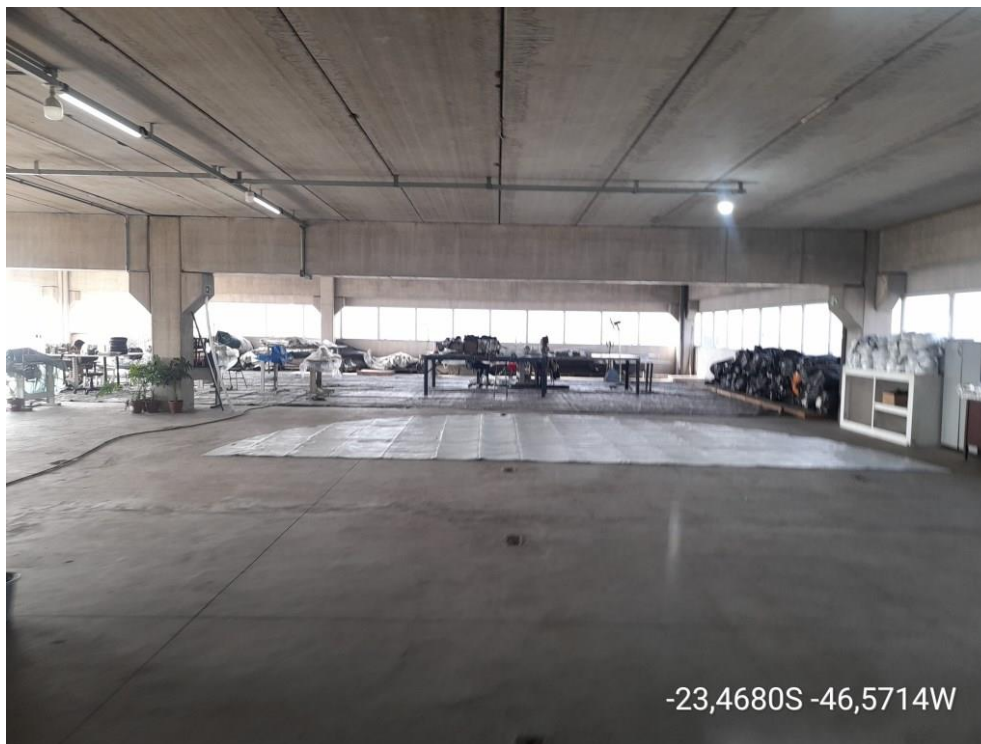
-23,4683S -46,5716W

**VISTA GARAGEM SUBSOLO**



-23,4680S -46,5714W

**PRIMEIRO PAVIMENTO**



-23,4680S -46,5714W

**PRIMEIRO PAVIMENTO**



-23,4682S -46,5712W

**DO PRIMEIRO PAVIMENTO**

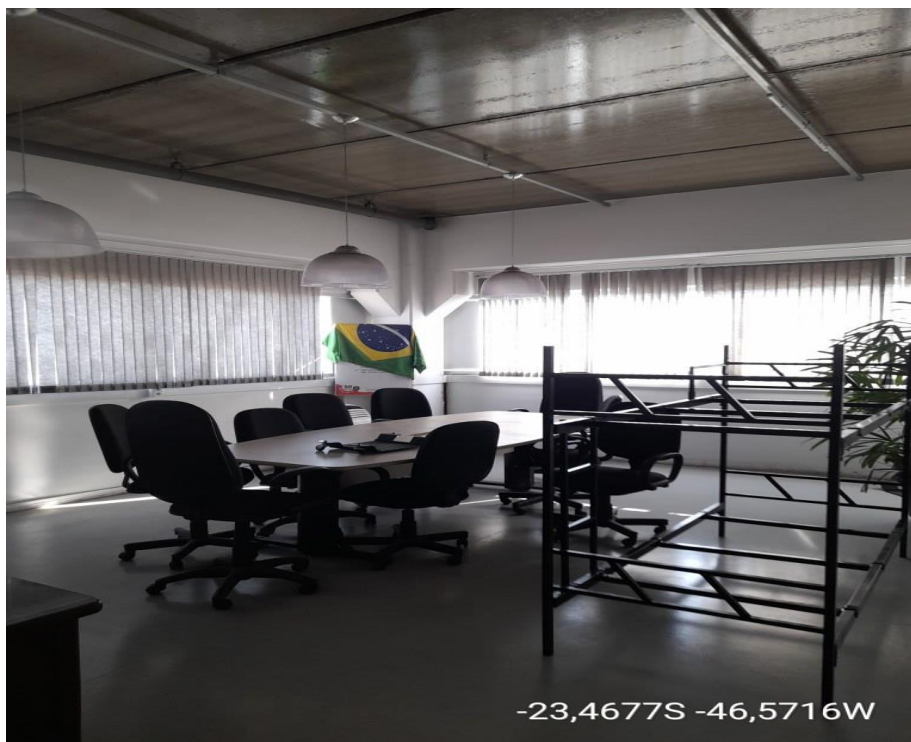
**SACADA**



**VISTA DA FACHADA PELA SACADA DO 2º PAVIMENTO**



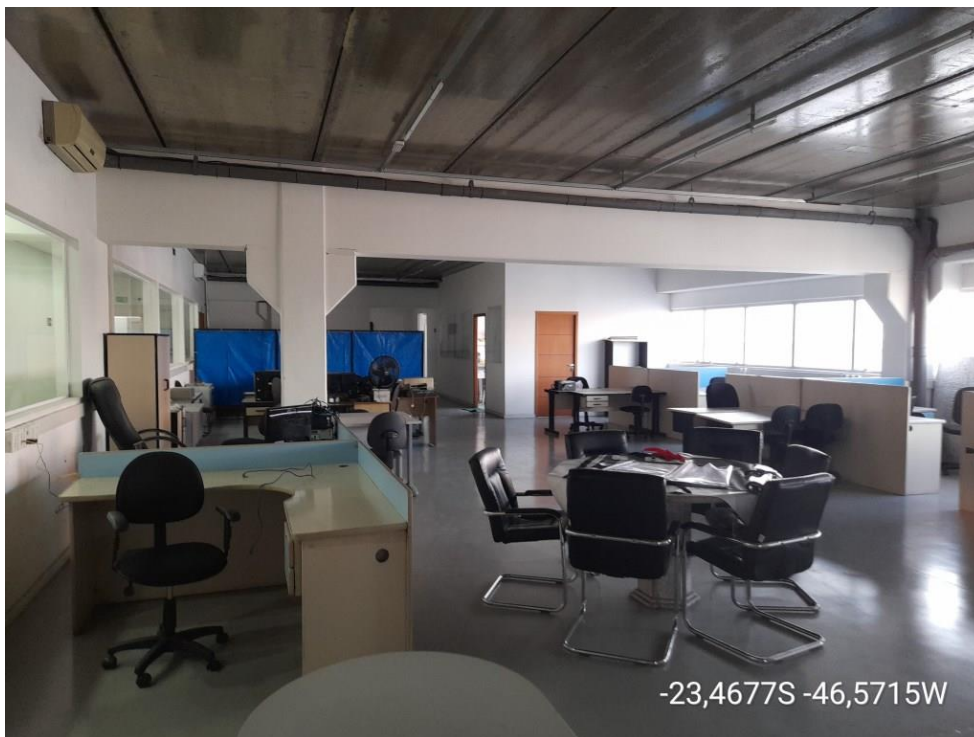
**VISTA DO CORREDO DE ESCRITÓRIOS NO 2º PAVIMENTO**



**SALAS DE ESCRITÓRIOS 2º PAVIMENTO**



**SALAS DE ESCRITÓRIOS 2º PAVIMENTO**



-23,4677S -46,5715W


**SALAS DE ESCRITÓRIOS 2º PAVIMENTO**



-23,4678S -46,5718W

**COPA - REFEITÓRIO**

## ANEXO 03 – Ficha Cadastral do Imóvel da Prefeitura de São Paulo.

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 066.527.0005-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> RV FERNAO DIAS, 14590 - R MIMOSA 90, 120 PARQUE EDU CHAVES KM 86,3 CEP 02284-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> RV FERNAO DIAS, 14590 - R MIMOSA 90, 120 PARQUE EDU CHAVES KM 86,3 CEP 02284-000			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	3.999	Testada (m):	192,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	3.999		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	5.729	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.755	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	2015		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	536,00		
- da construção:	1.558,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	2.143.464,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	8.300.978,00		
Base de cálculo do IPTU:	10.444.442,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/05/2024, 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>			
<b>Data de Emissão:</b>	01/03/2024		
<b>Número do Documento:</b>	2.2024.001335632-8		
<b>Solicitante:</b>	EDUARDO DEGHIARA (CPF 758.061.698-04)		