

504

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIRETO DO SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Processo nº: 1001549-38.2018.8.26.0021

TÁSSIA ANA TOSETTO, perita, nomeada e qualificada nos autos acima identificado vem, respeitosamente, requerer a Vossa Excelência a **juntada do laudo pericial, e, documento MLE em anexo** para levantamento de seus honorários periciais, previamente depositados. Ficando a disposição para esclarecimentos, se necessário.

Resumo da avaliação do imóvel:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MATÍCULA 93.306 (ref. ts7 031/23)	
Cadastro do imóvel	048.244.0006-6
Endereço	Avenida do Cursino, 3691 – Vila Moraes, São Paulo – SP. CEP.: 04133-300
Descrição do objeto	Imóvel Comercial – Posto de abastecimento de combustível
Valor de mercado	R\$ 3.400.000,00 (Três milhões e quatrocentos mil reais)

É o que requer,
Pede deferimento.

São Paulo, 19 de julho de 2023

TÁSSIA ANA TOSETTO
CAU/SP A144233-3 | CRECI/SP 207443-F

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. O documento original encontra-se no sistema de arquivos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sob o número WPCPC23700107510.

ts7 – Avaliações e Perícias de Arquitetura e Engenharia
(ts7 – 0031/23)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
PROCESSO nº: 1001549-38.2018.8.26.0021

Imóvel de matrícula: **93.306**

Reqte. Petrobrás Distribuidora S/A

Reqdo. Auto Posto Espirito Santo do Pinhal Ltda
 Dorival Antonio Venancio
 Roseli Kamanscek Venancio

Localidade: Avenida do Cursino, 3691 – Vila Moraes, São Paulo/Sp
 04133-300

Data base: julho/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tstj.jus.br/wfs.php?c=1001549-38.2018.8.26.0021, ou o site Paje do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolado em 19/07/2023 às 08:22:56. Número WCPC23700107510

505
L

Sumário:

1	Considerações preliminares	
1.1	Solicitante.....	02
1.2	Proprietário do imóvel.....	02
1.3	Pressupostos e Ressalvas.....	02
1.4	Objetivo.....	04
1.5	Atividades básicas.....	04
1.6	Conceito e valor.....	05
1.7	Condições e limitações.....	06
2	Metodologia e critério de avaliação	
2.1	Método comparativo direto de dados de mercado.....	07
2.2	Método Evolutivo.....	08
2.3	Especificação da avaliação.....	08
2.4	Aproveitamento eficiente.....	12
3	Descrição do objeto	
3.1	Imóvel.....	13
3.2	Localização.....	13
3.3	Acesso.....	13
3.4	Tipo de ocupação circunvizinha.....	13
3.5	Infraestrutura urbana.....	14
3.6	Características físicas.....	14
3.7	Características construtivas.....	14
4	Determinação do valor de mercado do imóvel	
4.1	Homogeneização por fatores.....	19
4.2	Coleta de dados.....	19
4.3	Processamento e análise de dados.....	19
4.4	Planilha de homogeneização por fatores.....	21
4.5	Classificação da avaliação do terreno.....	22
4.6	Cálculo do valor de mercado do terreno.....	23
5	Determinação do valor das benfeitorias	
5.1	Metodologia, pesquisa e cálculos.....	24
5.2	Planilha automatizada – Quantificação de custos.....	25
5.3	Classificação da avaliação das benfeitorias.....	28
5.4	Classificação da avaliação do Imóvel.....	28
6	Resultados – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	29
7	Quesitos	30
8	Encerramento	32
ANEXO 1	Relatório Fotográfico.....	34
ANEXO 2	Listagem dos elementos pesquisados.....	49
ANEXO 3	Memória de Cálculo.....	50
ANEXO 4	Tabelas utilizadas para cálculo da benfeitoria	53
ANEXO 5	Documentos do imóvel.....	59
ANEXO 6	RRT – Registro de responsabilidade técnica.....	66

506
L

Para melhor entendimento da situação exposta, apresentamos esquematização da configuração do imóvel (páginas 17-18) elaborada a partir da análise feita no local, juntamente com os resultados obtidos com o auxílio do programa AutoCad.

Referente a metodologia: Através da vistoria e posterior análise de amostras, notou-se que na região onde se encontra o imóvel avaliando não há amostras similares suficientes, no que se refere à tipologia e finalidade da avaliação – valor de mercado do imóvel –, para que fosse utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, método preferencialmente utilizado segundo a NBR 14653-1, em seu item 7.5:

7.5 A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

Importante ressaltar que as amostras encontradas à venda no mercado imobiliário referem-se, em sua maioria, ao valor do fundo de comércio ou ao valor do fundo de comércio somado a propriedade. Tornando as amostras inviáveis para a finalidade da presente avaliação, sendo: valor justo e real do imóvel, considerando apenas o terreno e as construção ali existentes.

Por este motivo, em função da natureza e finalidade do objeto avaliando, adotou-se o Método Evolutivo – exposto neste laudo no item 2. Metodologia e critério de avaliação – para a referida avaliação a fim de obter o valor justo e real de mercado do imóvel, conforme descrito na NBR 14653-1, em seu item 8.1.1:

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

507
L

- ▶ Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor de mercado do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.

1.6) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, concededoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ *homogeneidade dos bens levados a mercado;*
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Pan-americana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.
2. A União Pan-americana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

"5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação. "

1.7) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

508

2.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do conjunto de imóveis, foram adotados métodos distintos e combinados.

Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, sendo a composição do valor total do imóvel obtida através da conjugação dos métodos, sendo:

Valor do terreno através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual se identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra adotada, conforme disposto na NBR 14.653-1/2019. Para processamento dos dados foi utilizado o tratamento por fatores.

Valor das benfeitorias e edificações, através do **Método da Quantificação de Custo**, que "identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos".

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos da NBR-14.653-1/2019 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

*"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado
Identifica o valor de mercado do bem por meio de
tratamento técnico dos atributos dos elementos
comparáveis, constituintes da amostra. "*

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

17/05/2025

Página 7

Tássia Tosetto | (11) 97630-3289
e-mail: contato@ts7arquitetura.com

No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

510
L

☑ Método Evolutivo:

" O grau de fundamentação, no caso de utilização do Método do Custo de Reprodução, deve ser determinado conforme as Tabelas 4, 5 e 6.

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitoria

TABELA - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custos unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo para projeto diferente do projeto padrtão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 5 - Enquadramento do Laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitoria

TABELA - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da qualificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo grau I

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo (NBR 14653-2)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 7 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

2.4) Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

511

D

3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1) Imóvel: Comercial:

3.2) Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- ▶ Logradouro frontal: Avenida do Cursino;
- ▶ Bairro: Vila Moraes, São Paulo – SP.

3.3) Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- ▶ Avenida Miguel Estefno;
- ▶ Rua Coronel Fawcett;
- ▶ Avenida Padre Arlindo Vieira.

3.4) Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

- ▶ Tipo de imóvel: Misto (residencial e comercial);
- ▶ Padrão construtivo: Normal, normal a médio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. O documento original está no sistema de arquivos do Estado de São Paulo, sob o protocolo de acesso 180718023, às 08:26:59, número WPCPC23700107510

3.5) Infraestrutura urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

3.6) Características físicas:

- ▶ Frente principal: Avenida Cursino;
- ▶ Formato: Retangular;
- ▶ Matrícula: 93.306;
- ▶ Índice Cadastral: 048.244.0006-6;
- ▶ Posição: ocupa a Quadra 244, Setor 048;
- ▶ Topografia: Plana;
- ▶ Solo superficial: seco;
- ▶ Área total do lote: 800 m²;
- ▶ Coordenadas geográficas: 23°38'00.8"S 46°36'58.1"W

3.7) Características construtivas:

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

- ▶ Área Privativa Construída: 568m²;
- ▶ Área Ocupada pela construção: 414m²;
- ▶ Padrão construtivo: normal;
- ▶ Estado de conservação: Posto de gasolina: bom
Lava-rápido: regular

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias aéreas.

512 L



Setor Urbano / Localização

Fonte: Google Earth, acesso em 10/07/2023 às 09:30h



Delimitação do terreno

Fonte: Google Earth, acesso em 10/07/2023 às 09:30h

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47.
Este documento é propriedade intelectual de SCS Engenharia de Projetos Ltda. nº 19.071.209/23-66. 08.287. Assessoria número WPCPC23700107510

Divisão do imóvel:**▶ Posto de gasolina:**

Estrutura coberta para abastecimento;
Serviço troca de óleo;
Loja de conveniência – produtos alimentícios;
Escritório;
Banheiro feminino e masculino;
Vestiário feminino e masculino – área interna;
Estoque e armazenamento de produtos não perecíveis;
05 (cinco) vagas descobertas para uso de clientes.

▶ Lava-rápido:

02 (dois) "box" cobertos para serviços;
01 (uma) área ampla coberta para serviços;
Área de acesso descoberta.

Materiais empregados no imóvel:**Posto de gasolina:**

- ▶ Estrutura Cobertura: forro metálico e vedação em aço;
- ▶ Fachada serviços: parede rebocada e pintada;
- ▶ Portas serviços: aço de enrolar na troca de óleo, vidro na loja de conveniência, alumínio nos sanitários, madeira compensada vestiário e áreas internas do estoque;
- ▶ Piso cerâmico: em todos ambientes de serviço, exceto área de estoque;
- ▶ Piso cimentado: área externa (abastecimento) e área de estoque;
- ▶ Teto: rebocado e pintado em todos os ambientes;
- ▶ Vidro liso;
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas na área externa e na área interna;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;

Lava-rápido:

- ▶ Fachada: parede rebocada e pintada;
- ▶ Piso cimentado: em todas as áreas;
- ▶ Teto: rebocado e pintado em todos os ambientes;
- ▶ Paredes: rebocadas e pintadas na área descoberta e na área coberta;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;

A seguir apresentamos a concepção da configuração exposta, com as medidas obtidas durante a vistoria, conciliando com a área obtida através do programa AutoCad.

513

L

Imagem 01 – área posto de gasolina: Área construída do posto de gasolina = 334 m², sendo: estrutura coberta 180 m² e serviços 154 m²;

Entrada de acesso nível 808: Rua Coronel Fawcett e Avenida do Cursino.



Imagem 02 – área lava-rápido: Área construída do lava-rápido = 234 m²;

Entrada de acesso nível 805: Rua Coronel Fawcett.



Imagem 03 – área ocupada pela construção 414 m²



**Imagem 04 – área do terreno 800 m²;
Medindo 20 metros de frente e 40 metros da frente aos fundos, em ambos os lados.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Para mais informações, consulte o processo nº 19/1072802-3-2019-00-22. Assessoria número WPCPC23700107510

514
L

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

4.1) Homogeneização por Fatores:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.2) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis utilizados são terrenos nus (sem construções), ou com construção inutilizável onde o anúncio refere-se ao valor apenas do terreno em si, localizados no bairro Vila Moraes, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

4.3) Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

► **V/M2:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

Valor ajustado – homogeneizado
De R\$ 2.680,09/m² a R\$ 3.554,49/m²

515

2

4.4) Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes					Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F.área	F. oferta	F. transp.	F. frentes	F. hom.	R / m2
1	R\$ 750.000,00	400	R\$ 1.875,00	0,92	0,9	1,92	1,15	1,83	R\$ 3.424,09
2	R\$ 880.000,00	400	R\$ 2.200,00	0,92	0,9	1,43	1,15	1,35	R\$ 2.976,60
3	R\$ 390.000,00	160	R\$ 2.437,50	0,82	0,9	1,72	1,15	1,46	R\$ 3.554,49
4	R\$ 1.990.000,00	800	R\$ 2.487,50	1,00	0,9	1,46	1,00	1,31	R\$ 3.261,27
5	R\$ 1.590.000,00	600	R\$ 2.650,00	0,93	0,9	1,21	1,00	1,01	R\$ 2.680,09

Média R\$ 2.330,00

Média R\$ 3.179,31

Área do imóvel	800 m ²
Valor do terreno	R\$ 2.543.447,77

Média saneada R\$ 3.179,31

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2. A memória de cálculo se encontra no ANEXO 3.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:07:00. O original encontra-se no sistema de arquivos do Estado de São Paulo sob o número WCPC23700107510

4.5) Classificação da avaliação do terreno pelo método comparativo:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	II	2
Pontuação atingida			9

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Classificação quanto à fundamentação do método comparativo: Grau II			

◆ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{3.554,49 - 2.680,09}{3.179,31} = 27,00 \%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

516
L

4.6) Cálculo do valor de mercado do terreno:

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor do TERRENO avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, em sua totalidade, faremos o valor da benfeitoria - construção do imóvel - e, ao final deste valor encontrado, arbitraremos um valor inteiro representando a soma dos elementos (terreno + benfeitoria).

► Avenida do Cursino, 3691 - Vila Moraes, São Paulo - SP

Valor de Mercado do TERRENO:

Área: 800 m²

Média Saneada: R\$ 3.179,31

VALOR DO TERRENO

R\$ 2.543.447,77

(Dois milhões e quinhentos e quarenta e três mil e quatrocentos e quarenta e sete reais e setenta e sete centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. O original está disponível no sistema de arquivos do processo nº 19/0742003-85/08/2023 sob o número WCPC23700107510

5) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

5.1) Metodologia, pesquisa e cálculos:

O **Método Evolutivo** é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

O valor das benfeitorias é obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

Na vistoria, realizada na data 29/06/2023, foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações.

Valores obtidos através da quantificação de custos de benfeitorias utilizando índices divulgados pelo SINDUSCON/SP – MÊS DE JUNHO/2023:

O valor da benfeitoria é obtido através do método evolutivo, somando-se o valor da construção "nova" calculado através de índices divulgados pelo SINDUSCON/SP – MÊS DE JUNHO/2023, com custos diretos e indiretos, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

O fator comercialização deverá ser fixado como resultante de pesquisa de mercado e poderá ser igual, maior ou menor que a unidade, dependendo das condições do mercado na data de referência da avaliação. No caso deste trabalho, o fator de comercialização (Fc) foi arbitrado = 1,0 (coisa feita), pela impossibilidade de se fazer um comparativo direto com imóveis (construções) semelhantes. A depreciação deve ser usada em função da idade aparente das construções.

A depreciação deve ser usada em função da idade aparente das construções. Quer dizer, levantaremos os custos envolvidos em se construir um imóvel idêntico a este, com as mesmas características, e faremos a depreciação através de uma tabela consagrada e indicada pelo Norma Técnica. A depreciação será feita levando-se em consideração o estado de conservação e a idade aparente do imóvel.

577
L

Arbitramos o BDI em 24,32%, segundo Acórdão do Tribunal de Contas da União (TC 025.990/2008-2), valores praticados no mercado e em concordância com outras avaliações realizadas para corretoras de seguros bancos e outras instituições do mercado financeiro.

A Tabela de Ross-Heideck bem como a memória de calcula utilizada, encontram-se nos ANEXOS deste laudo de avaliação.

5.2) Planilha Automatizada – Quantificação de Custos:

Para obter um resultado mais preciso foi necessário realizar a quantificação de custos separadamente das partes – posto de gasolina e lava-rápido-, visto que a idade aparente e padrão de acabamento são distintos, fatores que influenciam diretamente no valor da benfeitoria, para que então somados chegássemos ao valor único da benfeitoria (construção).

Todas as áreas possíveis de serem observadas por imagens via satélite, foram calculadas e conferidas com o auxílio do programa Autocad, condizendo com a área contida na Certidão de dados Cadastrais do Imóvel e análise realizada em vistoria.

Segue abaixo tabela do Custo da Construção no Estado de São Paulo – 2023 e a planilha com o tratamento de quantificação de custos. Os cálculos foram realizados com o auxílio da planilha automatizada elaborada no programa Excel e a memória de cálculo encontra-se discriminada no ANEXO 3 deste trabalho.

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2023 - padrão CSL-8A

M²s	RS m²				Índice - Base Fev.07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm.	Global	Mão-de-obra	Material	Adm.	Global	Mão-de-obra	Material	Adm.
2.069,11	1.089,00	924,75	55,36	-	-	-	-	-0,10%	0,00%	-0,21%	0,00%	
2.069,12	1.089,37	924,39	55,36	-	-	-	-	0,00%	0,03%	-0,04%	0,00%	
2.063,44	1.090,38	917,70	55,36	-	-	-	-	-0,27%	0,09%	-0,72%	0,00%	
2.069,67	1.098,20	916,11	55,38	-	-	-	-	0,30%	0,72%	-0,17%	0,00%	
2.098,40	1.125,03	917,34	55,98	-	-	-	-	1,39%	2,45%	0,13%	1,12%	
2.111,51	1.134,94	920,27	56,30	-	-	-	-	0,62%	0,88%	0,32%	0,57%	

Fuete Sincra Con-OP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

CAL-8A	2010
<input checked="" type="checkbox"/> CSL-8A	2020
CSL-15A	2021
RP-12	2012
GI	2012

TS7 ARQUITETURA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. O documento original está em anexo nº 188077/2023 em 08/08/2024. Assinado digitalmente por Tássia Tosetto em 14/04/2024 às 14:47. Número do documento: WPCPC23700107510

Posto de gasolina

DADOS DE ENTRADA (INPUT)				
BENFEITORIA N°	1	IDENTIFICAÇÃO	POSTO DE GASOLINA	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO				
Coisa Feita (independente da tendência)	1,00			
		ÁREA EQUIVALENTE (m ²)	262,00	
CONSTRUÇÃO TIPO	Lojas e prédios comerciais	ÁREA PADRÃO (m ²)	334,00	
N°	IDENTIFICAÇÃO	REDUTOR	ÁREA (m ²)	ÁREA EQUIV. (m ²)
1	Térreo coberto (fechado)	1	154,00	154,00
2	Térreo coberto (aberto), pilotis	0,6	180,00	108,00
PADRÃO DE ACABAMENTO		Comercial Normal	FONTES CUB	CSL-8
TIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB				
Edifício comercial com lojas e salas				
CUSTO UNIT. (R\$/m ²)	R\$ 2.111,51	BDI (%)	24,32%	
IDADE APARENTE (anos)	20	VIDA ÚTIL (ANOS)		
		Lojas	70	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		IDADE EM VIDA (%)	29	
Entre novo e regular	B			

DADOS DE SAÍDA (OUTPUT)	
FATOR DE DEPRECIÇÃO - K	18
DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECKE	0,8175
(=(100+K)/K)	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 562.241,89

A depreciação foi calculada de acordo com a Tabela de Depreciação Ross & Heideck, adotando que o posto de gasolina se encontra em estado de conservação novo e regular (coluna B da tabela de Ross & Heideck) e 29% da vida útil da edificação e BDI de 24,32%. O padrão para o CUB se enquadra na tipologia CSL-8 - * Comercial Normal: Comercial Salas e Lojas.

7) QUESITOS

Quesitos solicitados pela parte requerente do processo: VIBRA ENERGIA S/A (nova denominação de Petrobras Distribuidora S/A).

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto citado.

Resposta: a descrição completa do imóvel avaliando se encontra no item 3. Descrição do Objeto (páginas 13-18), do presente laudo.

2. Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra a construção se houver.

Resposta: conforme consta em Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, o ano da construção corrigido é 1990, ou seja, o imóvel tem 33 anos de idade. O estado de conservação e o padrão em que se enquadra estão descritos no item 3.7. Características construtiva (página 14), do presente laudo.

3. Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente por meio do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos:

- Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juizes da Fazenda Pública);
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP – Última versão

Resposta: O laudo foi elaborado de acordo com as Normas mencionadas na questão.

4. Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo do valor do imóvel em estudo e por quê?

Resposta: Para a presente avaliação foi utilizado o Método Evolutivo. O motivo está exposto no item 1.3. Pressupostos e Ressalvas (páginas 2-3) e a Metodologia explicada no item 2. Metodologia e Critérios de Avaliação (páginas 7-12), do presente laudo.

8) ENCERRAMENTO

8.1) Anexos:

- 1 – Relatório fotográfico;
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Memórias de Cálculo;
- 4 – Tabelas utilizadas para cálculo benfeitoria;
- 5 – Documentos do Imóvel;
- 6 – RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

8.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

521

L

8.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 33 (trinte e três) páginas datilografadas, sendo a última assinada, e 06 (seis) anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

TÁSSIA ANA TOSETTO
CAU/SP A144233-3 | CRECI/SP. 207443-F

ts7 - 0031/23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÁSSIA ANA TOSETTO, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.aspx?origem=cca&processo=0003568-33.2004.8.26.0180> e código S7A0RBhp.

522

L

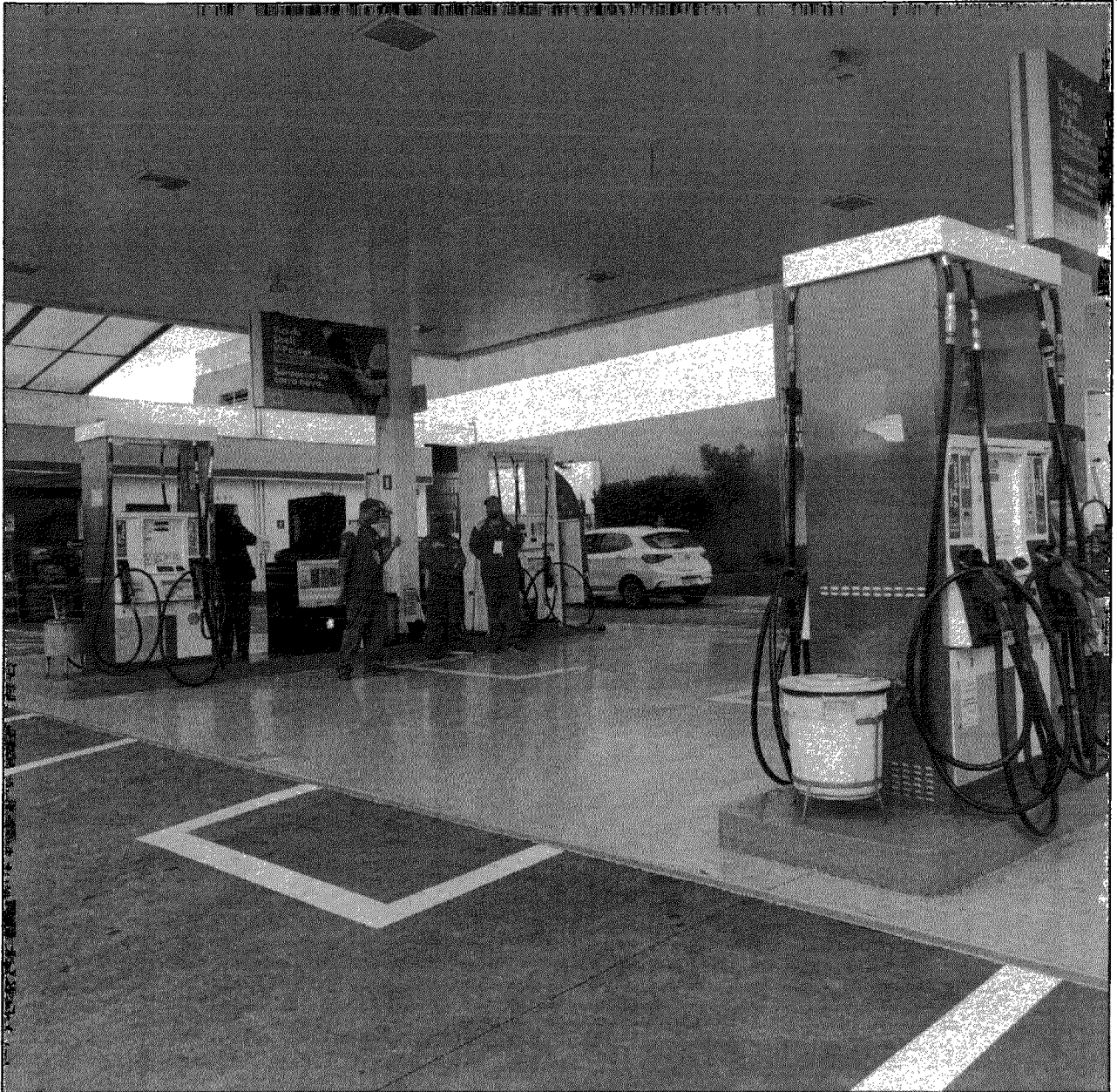


Foto 2 – Vista do posto de gasolina de quem vem pela Rua Coronel Fawcett.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Este documento é propriedade exclusiva do IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para mais informações, contate o suporte ao cliente em 0800-000-0000 ou pelo e-mail suporte@ironmountain.com.br. Número de protocolo: 1910712023-08-23-AS-001. Número WCPC23700107510

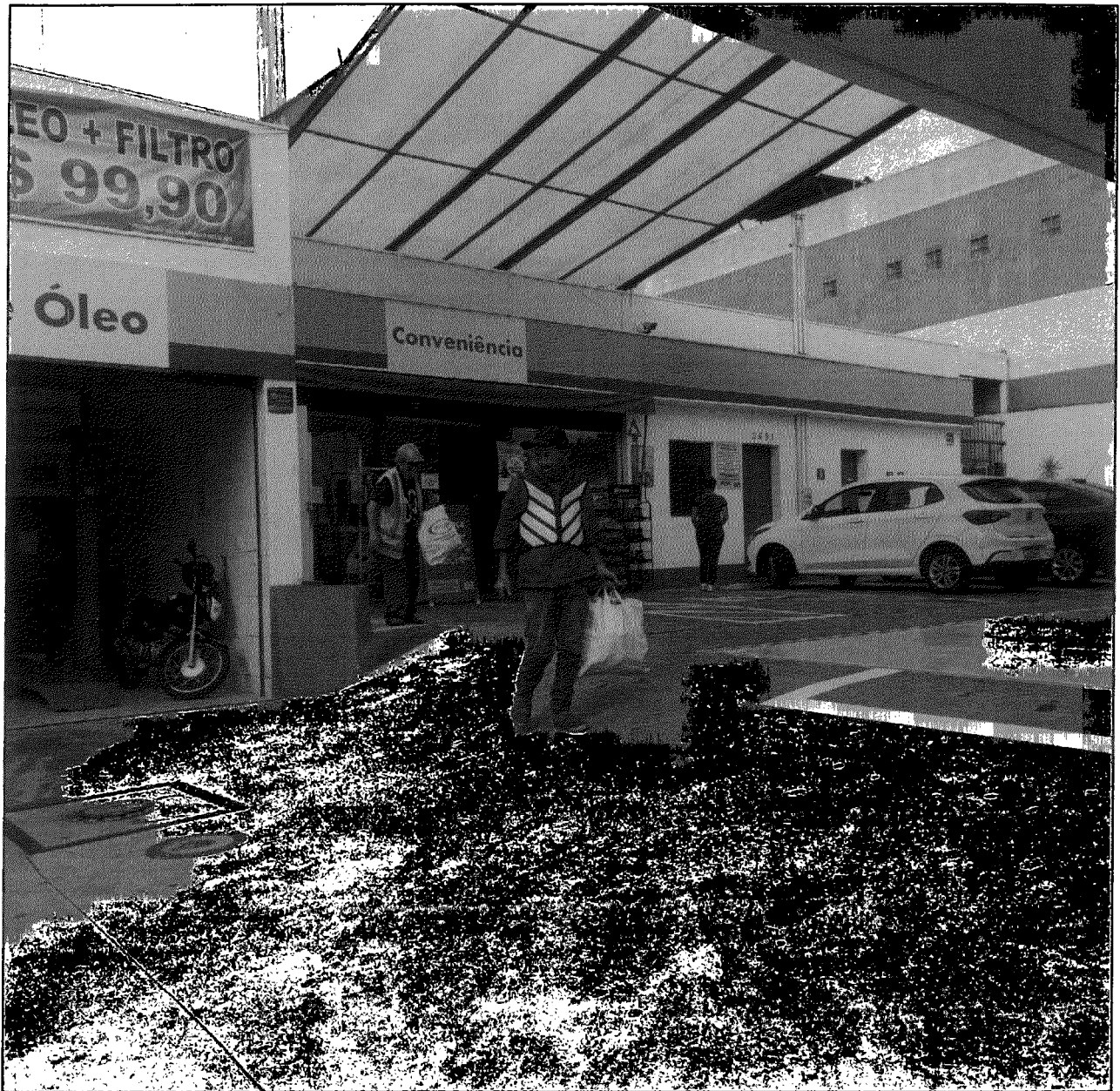


Foto 3 – Serviços do posto de gasolina.



Foto 5 – Serviço posto de gasolina – loja de conveniência.

524

L

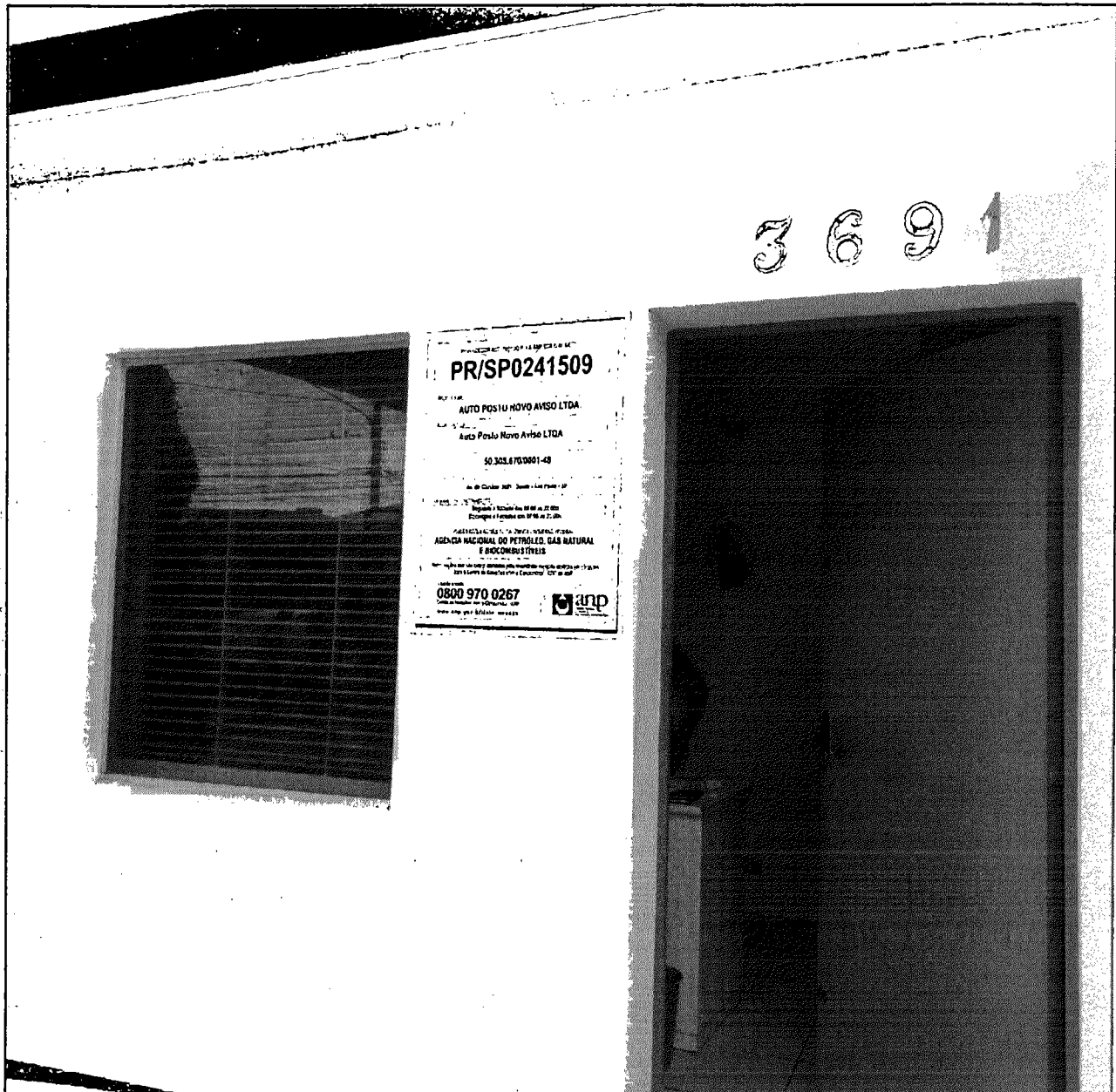


Foto 6 – Entrada de acesso ao escritório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47 :
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Tássia Tosetto, advogado(a) inscrita no OAB nº 188.071/2023, sob o nº 227/Assp/2023, número WCPC23700107510

525
L



Foto 8 – Serviço posto de gasolina – banheiros.

580
L



Foto 10 – Vestiário dos funcionários.

ts7 - 0031/23

Página 43

Tássia Tosetto | (11) 97630-3289
e-mail: contato@ts7arquitetura.com



Foto 11 – Estoque.



Foto 12 – Estoque.

TS7 – 0031/23

Página 45

Tassia Tosetto | (11) 97630-3289
e-mail: contato@ts7arquitectura.com

2
TS7

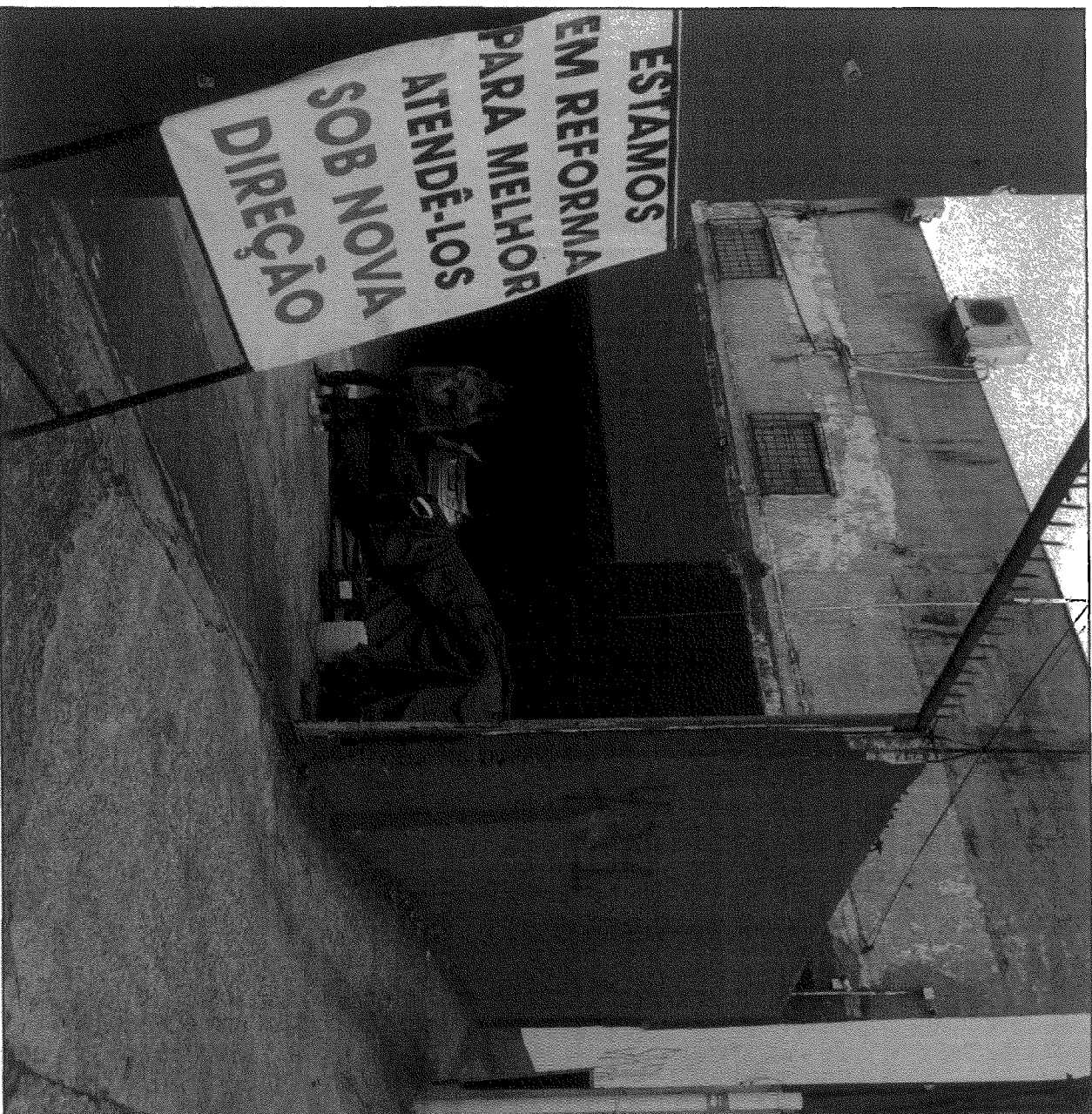


Foto 13 – Entrada de acesso ao Lava-rápido pela Rua Coronel Fawcett.

ts7 – 0031/23

Página 46

Tássia Tosetto | (11) 97630-3289

e-mail: contato@ts7arquitetura.com

528

L



Foto 14 – Box coberto do lava-rápido, e, na parte superior a área de serviço do posto de gasolina.








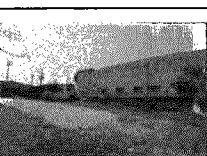
Foto 15 – Box coberto do lava-rápido, e, na parte superior a área de serviço do posto de gasolina.

529

L

ANEXO 2 – Listagem dos elementos pesquisados

Amstras dos terrenos

Amostra	Imagem Imóvel	Endereço Imóvel	Área/m²	Valor	Endereço Link	Contribuinte
avaliando		Avenida do Cursino, 3691	800	----	----	048.244.0006-6
1		Rua Paulo de Moraes, 688	400	R\$ 750.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moraes-zona-sul-sao-paulo-400m2-venda-RS750000-id-2628240351/	049.169.0011-1
2		Rua Simão Lopes, 1173	400	R\$ 880.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moraes-zona-sul-sao-paulo-400m2-venda-RS800000-id-2638235031/	048.243.0011-8
3		Rua Simão Lopes, S/N	160	R\$ 390.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-moraes-zona-sul-sao-paulo-sp-160m2-id-2538127127/	048.239.0051-0
4		Rua Simão Lopes, 1162	800	R\$ 1.990.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moraes-zona-sul-sao-paulo-800m2-venda-RS1990000-id-2638660371/	048.244.0012-0/11-2
5		Rua Coronel Fawcett, S/N	600	R\$ 1.590.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moraes-zona-sul-sao-paulo-600m2-venda-RS1590000-id-2631663645/	048.224.0037-9

ANEXO 3 – Memórias de Cálculo – Método Evolutivo;

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Fatores - TERRENO

MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

FATOR ÁREA

Fator área = (área da amostra / área do avaliando)ⁿ

A > 30%; n= 0,125

A < 30%; n= 0,250

<u>imóveis</u>	<u>cálculo</u>	<u>fator</u>
avaliando = 800 m ²		
amostra 1 = 400 m ²	$(400/800)^{0,125} =$	0,92
amostra 2 = 400 m ²	$(400/800)^{0,125} =$	0,92
amostra 3 = 160 m ²	$(160/800)^{0,125} =$	0,82
amostra 4 = 800 m ²	$(800/800)^{0,250} =$	1
amostra 5 = 600 m ²	$(600/800)^{0,250} =$	0,93

FATOR TRANPOSIÇÃO

Fator transposição = (índice fiscal avaliando / índice fiscal da amostra)

<u>imóveis</u>	<u>cálculo</u>	<u>fator</u>
avaliando = R\$ 2.464,80		
amostra 1 = R\$ 1.281,00	$2.464,80/1.281,00$	1,92
amostra 2 = R\$ 1.729,00	$2.464,80/1.729,00$	1,43
amostra 3 = R\$ 1.430,60	$2.464,80/1.430,60$	1,72
amostra 4 = R\$ 1.692,00	$2.464,80/1.692,00$	1,46
amostra 5 = R\$ 2.041,20	$2.464,80/2.041,20$	1,21

FATOR MÚLTIPLAS FRENTES

Fator m. frentes = (mf. avaliando / mf. da amostra)

1,0 = meio de quadra

1,1 = duas frentes

1,15 = esquina

2,0 = 3 ou 4 frentes

<u>imóveis</u>	<u>cálculo</u>	<u>fator</u>
avaliando = 1,15		
amostra 1 = 1	$1,15/1$	1,15
amostra 2 = 1	$1,15/1$	1,15
amostra 3 = 1	$1,15/1$	1,15
amostra 4 = 1,15	$1,15/1,15$	1
amostra 5 = 1,15	$1,15/1,15$	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Para conferir o original, acesse o site https://sistema.trf4.jus.br, ou em seu celular, escaneie o QR Code, acesse o site https://sistema.trf4.jus.br, ou em seu celular, escaneie o QR Code. Número de Processo: 19107/2023-3, Data de Arquivamento: 19/06/2023, Número de Protocolo: 237, Assinatura: WCP/PC23700107510

530
L**Método Evolutivo – Fatores + Quantificação de Custo
IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÕES)**

Arquiteta Tássia Ana Tosetto

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

Identificação: Imóvel Matrícula 93.306

Endereço: Avenida Cursino, 3691

1) PARÂMETROS ADOPTADOS:**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.1.1) DEPRECIÇÃO - posto de gasolina**

Adotando o método de Ross - Heidecke:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Aparente (anos):	20
Vida útil total provável (anos):	70
Idade em % da vida (%):	29
Estado de Conservação:	B
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	18
Fator de depreciação (decimal)::	0,81750
Onde B = Entre Novo e Regular	

1.1.2) DEPRECIÇÃO - lava-rápido

Adotando o método de Ross - Heidecke:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Aparente (anos):	35
Vida útil total provável (anos):	70
Idade em % da vida (%):	50
Estado de Conservação:	D
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	43
Fator de depreciação (decimal)::	0,57400
Onde D = Regular e Reparos simples.	

1.1.3) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO DO IMÓVEL:

Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	CSL-8
Data de referência CUB:	jul/23
Padrão de acabamento:	Comercial Normal
Área construída padrão (m2):	568,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2):	2.111,51

1.1.4) ÁREAS CONSTRUÍDAS:

IDENTIFICAÇÃO	PESO	ÁREA (m2)	ÁREA EQ. (m2)
1 Terreo coberto (fechado) posto de gasolina	1,00	154,00	154,00
2 Terreo coberto (aberto) posto de gasolina	0,60	180,00	108,00
3 Terreo coberto (fechado) lava-rápido	1,00	234,00	234,00

1.1.5) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

Onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área construída (Ac) (m2):	568,00
Área equivalente de construção (Ae) (m2):	496,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO: R\$ 2.543.447,77

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES: R\$ 914.825,32

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$VF = (VFT + VFC) * FC$$

Onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$); R\$ 2.543.447,77

VFC = Valor Final das construções (R\$); R\$ 914.825,32

FC = Fator de Comercialização (decimal) 1,00

Logo:

Valor Final do imóvel (VF) (R\$): R\$ 3.458.273,09

3) DATA: 18/07/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Para dúvidas, acessar o site: www.ironmountain.com.br. Para mais informações, entrar em contato com: Iron Mountain do Brasil Ltda, Rua: São Paulo, nº 237, casa 108, Jd. Industrial de Itaquape, Itaquape, SP. CEP: 13300-000. Fone: (11) 97630-3289. E-mail: contato@ironmountain.com.br.

531

L

ANEXO 4 – Tabelas utilizadas para cálculo benfeitoria

Tabela 1 - Estado de Conservação

CÓD.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H

Tabela 2 - Vida Útil dos imóveis

V.U. (anos)	TIPOLOGIA
Apartamentos	60
Bancos	70
Casas de alvenaria	65
Casas de madeira	45
Hotéis	50
Lojas	70
Teatros	50
Armazéns	75
Fábricas	50
Costruções rurais	60
Garagens	60
Edifícios de escritórios	70
Galpões (depósitos)	70
Silos	75

Tabela 3 - Fator de comercialização

FATOR	CARACTERÍSTICA
Coisa Feita (independente da tendência)	1,10
Mercado aquecido	1,10
Mercado desaquecido	0,90

Tabela 4 - Tipo de construção

TIPO DE CONSTRUÇÃO
Casas
Apartamentos
Lojas e prédios comerciais

Tabela 4.1 - Fator de redução CASAS

PARTE	REDUTOR
Corpo principal	1,00
Edícula	0,80
Abrigo para carro	0,40

Tabela 4.2 - Fator de redução LOJAS E PRÉDIOS COMERCIAIS

PARTE	REDUTOR
Pavimento-tipo	1,00
Térreo coberto (fechado)	1,00
Térreo coberto (aberto), pilotis	0,60
Subsolo ou mezanino	0,50
Ático (reservatório, casa de máquinas, zelador, barrilete)	0,75
Terraço superior (descoberto)	0,50
Terraço superior (coberto ou descoberto)	0,70
Vagas de garagem cobertas no térreo	0,50
Vagas de garagem descobertas sobre laje ou piso	0,30
Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15

532
L

Tabela 5 - Padrão de acabamento

TIPO DE CONSTRUÇÃO				
Padrão Baixo				
Padrão Normal				
Padrão Alto				
Comercial Normal				
Comercial Alto				
Residencial Popular				
Galpão industrial				

Tabela 5.1 - Padrão NORMAL

TIPO DE CONSTRUÇÃO				
R1-N				
PP-N				
R8-N				
R16-N				

Tabela 5.2 - Padrão COMERCIAL NORMAL


TIPO DE CONSTRUÇÃO				
CAL-8				
CSL-8				
CSL-16				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. www.tribunal.sp.jus.br Processo 0003568-33/2004-8, 26/07/2023, 08:08:27, sob o número WC.PC:23700107510

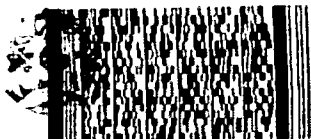
83	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,90	88,60	94,05
84	77,3	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
85	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,70	89,85	94,70
86	80	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
87	81,35	81,35	81,85	82,85	84,60	87,55	91,15	95,35
88	82,7	82,70	83,20	84,10	85,60	88,50	91,80	95,70
89	84,1	84,10	84,55	85,40	86,85	89,40	92,45	96,05
90	85,5	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
91	86,9	84,40	87,25	88,00	89,25	91,50	93,80	96,75
92	88,3	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
93	89,75	87,25	90,00	90,60	91,63	93,40	95,15	97,45
94	91,2	91,20	91,40	91,90	92,85	94,10	95,80	97,80
95	92,65	92,65	92,80	93,25	93,98	95,05	96,50	98,15
96	94,1	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
97	95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
98	97	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
99	98,5	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
100	100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Para dúvidas, contatar o escritório de advocacia Iron Mountain do Brasil em contato@ts7arquitetura.com.br

534
L**ANEXO 5 – Documentos****IPTU**

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO		FAZENDA	
Cadastro do Imóvel: 048.244.0006-6			
Lócal do Imóvel: AV DO CURSINO, 3691 VL MORAES - CEP 04133-300 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV DO CURSINO, 3691 VL MORAES - CEP 04133-300			
Contribuinte(s): CPF 038.617.578-00 - ARMANDO AUGUSTO ALVES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	800	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	800		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	656	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	568	Uso:	uso múltiplo
Ano da construção corrigido:	1990		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.054,00		
- da construção:	1.494,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.971.840,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	646.843,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.618.683,00		
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 16/10/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/ .			
Data de Emissão:	18/07/2023		
Número do Documento:	2.2023.016707636-9		
Solicitante:	TASSIA ANA TOSETTO (CPF 391.592.658-25)		

Matrícula do Imóvel



14° RI 00719032

14º Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS do São Paulo

matrícula: 93.306 ficha: 01 São Paulo, 15 de Julho de 1988

IMÓVEL:- Avenida do Curcino nº 3.691, antigo nº 3.709 antiga Entrada do Cursino, esquina da Rua Col. Fawcett antiga Rua - Bernardo de Moraes, lotes 18 e 19 da quadra 2, da Vila Moraes Saúde - 21º Subdistrito.-

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO de forma retangular, plano no nível da rua com pequeno declive para os fundos, medindo -- 20,00m de frente, o 40,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do um lado com a Rua Col Fawcett antiga-Rua Bernardo de Moraes, com a qual faz esquina, do outro lado o fundos com propriedade de Onofrio Sulli e sua mulher Angelina Policiquio Sulli, perfazendo a área de 800,00m2.-

PROPRIETÁRIOS: ARMANDO AUGUSTO ALVES, RG. 640.444.369.123, / mod. 19, CIC 115.744.108-49, casado com LUCINDA CASTRO ALVES SEBASTIÃO MARIA VENÂNCIO, RG. 4.788.133, CIC 010.984.038-00, casado com DEOLINDA PIRES VENÂNCIO; ZAIDA DO AVISO VENÂNCIO-MENDES, RG. 3.975.624, CIC 239.099.788-00, casada com MÉRICO PEREIRA MENDES NETO; HERMINIO AGOSTINHO VENÂNCIO, RG. nº/ 0933.826, CIC 360.111.428-34, casado com EZILDA DA CONCEIÇÃO VIDEIRA VENÂNCIO e DORIVAL ANTONIO VENÂNCIO, brasileiro, RG. 4.471.522, CIC 659.462.888-68, casado com ROSELI VENÂNCIO ou ROSELI KAMANSCEK VENANCIO ou ROSELI KAMANSCEK, os demais portugueses, todos comerciantes, casados no regime da comunhão / de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro, à Av. Brigadeiro Gama Barcoles nº 185.-

REGISTRO ANTERIOR: TR. 119.790 deste Registro.-

CONTRIBUINTE: 048.244.0006-6.-

A Escr. aut. Lilianas Asturiano Costa (Lilianas Asturiano Costa)

R.I. em 15 de julho de 1988.-

USU: LOCAÇÃO.-

Por instrumento particular de 13 de maio de 1985 o Ret. e -- Ret. de 25 de janeiro de 1987, os proprietários acima qualificados, **doam em locação** ao POSTO NOSSA SENHORA DO AVISO -- LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida do Curcino nº 3.691, CGC. 43.595.304/0001-13, o imóvel desta matrícula, pelo prazo de 5 anos, com início em 04 de junho de 1985 e término em 03 de junho de 1990, sendo o aluguel mensal de Cr\$4.000.000, reajustável anualmente de acordo com os índices do Go--

continua no verso

EM BRANCO
14.º OF. DE REG. DE IMOVEIS

Verificar Cópia em Sistema Eletrônico para o Notário e o Fisco de Validação Certificada em 15/07/2024 a partir da data da expedição (PROV. 2023/008.000.000)

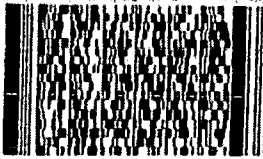
Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Este documento é original de origem eletrônica. Data de emissão: 15/07/2024 às 14:47. Número de registro: 14.º OF. DE REG. DE IMOVEIS

14.º Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11121-1-AA 656353

Pág. 00001/00003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Este documento é original de origem eletrônica. Data de emissão: 15/07/2024 às 14:47. Número de registro: 14.º OF. DE REG. DE IMOVEIS

535
L

14º RI 00719032

**14º Registro
de Imóveis**

93.306

01

continuação

verno Federal fixados para tal finalidade. Fica estipulada multa de 3 alugueis vigentes, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do contrato; no caso de venda do imóvel, a terceiros será respeitada a presente locação.

A Escr. autª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

Av. 2, em 02 de janeiro de 1.990

Fica rescindido a locação R.1, de conformidade com o instrumento particular de 31 de outubro de 1.989.-

A Escr. autª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R. 3, em 02 de janeiro de 1.990

ÔNUS: - Locação

Por instrumento particular de 01 de novembro de 1.989, os proprietários retro qualificados, **DERAM EM LOCAÇÃO ao POSTO/NOSSA SENHORA DO AVISO LTDA.**, CGC nº 43.505.304/0001-13, com sede nesta Capital, à Avenida do Curaimo nº 3.691, o imóvel desta matrícula, pelo prazo de 05 anos com início em 01 de novembro de 1.989, e término em 31 de outubro de 1.994, no valor de NCz\$ 7.500,00, mensal inicial para os primeiros quatro meses, novembro de 1.989 a fevereiro de 1.990, reajustado pelo índice fixado da BTN cheia, nos meses de março, julho e novembro de cada ano. Consta do título, em caso de alienação do imóvel, será respeitada a presente locação em todos os seus expressos termos, conforme artigo 1.197 do Código Civil Brasileiro.-

A Escr. autª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R/93.306, em 29 de novembro de 2.006

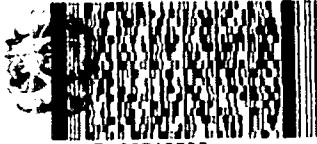
ÔNUS: - PENHORA.

Conforme certidão de 31 de agosto de 2006, expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, extraída dos autos nº 65/2004 da ação de execução de título extrajudicial, movida pela ASTER PETRÓLEO LTDA, em face de DORIVAL ANTONIO VENANCIO e ROSELI KAMANSCEK VENANCIO, a parte ideal do imóvel desta matrícula de propriedade dos executados, foi penhorada. Valor da causa: R\$63.846,49 (sessenta e três mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e nove centavos), em 21 de janeiro de 2004. Depositária: MARLI REGINA SILVA MACHADO, RG nº 22.098.921. Juiz do Feito: Dr. Yin Shin Long.

continua na ficha nº 02 -

EM BRANCO
14º OF DE REG. DE IMOVEIS

Pág: 00002/00006



14^o Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula: 93.306 folha: 02

São Paulo, 19 de novembro de 2.016.

O Escr. Aut. *[Assinatura]* (Paulo Fernando de Mello Pires)

Av. 5/93.306, em 13 de setembro de 2.011.

À vista do comunicado nº 1348/2011 de 18 de agosto de 2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, disponibilizado pelo Portal do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraído do processo nº CG-2011/89338, solicitado pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Ribeirão Pires/SP, referente à ação de execução fiscal, autos nº 4299/00, movida pela UNIÃO em face de AUTO POSTO SHOPPING SÃO CAETANO LTDA, CNPJ nº 71.581.540/0001-54, HERMÍNIO AGOSTINHO VENÂNCIO, CPF nº 360.111.428-34, IDEVAL LOPES, CPF nº 524.452.248-53, faço constar que os bens dos executados, inclusive a parte ideal do imóvel desta matrícula de propriedade de Hermínio Agostinho Venâncio, tornaram-se indisponíveis, tendo sido constritos até o valor de R\$53.179,24 (cinquenta e três mil, cento e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos).

O Escr. Aut. *[Assinatura]* (Cleber Farias da Silva Gasques)

Av. 6/93.306, em 17 de agosto de 2.012.

Precede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando, da abertura, que o imóvel desta matrícula foi adquirido por ARMANDO AUGUSTO ALVES e SEBASTIÃO MARIA VENANCIO na proporção de 1/3 parte ideal para cada um, e por ZAIDA DO AVISO VENANCIO MENDES, HERMÍNIO AGOSTINHO VENÂNCIO e DORIVAL ANTONIO VENANCIO, na proporção de 1/3 parte ideal em comum ou 1/9 parte ideal para cada um, conforme se verifica do título aquisitivo: transcrição nº 119.790, de 08 de setembro de 1.983, que deu origem a referida abertura, ficando, portanto, sanada essa omissão.

O Oficial *[Assinatura]* (Ricardo Nahat)

Av. 7/93.306, em 04 de dezembro de 2.012.

A vista do ofício nº 954/12, expedido em 15 de outubro de 2012 pelo Juízo do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Ribeirão Pires/SP, extraído dos autos nº 505/01.2000/014041-0, (ordem nº 4249/00), da ação de execução fiscal, movida por a UNIÃO em face de AUTO POSTO SHOPPING SÃO CAETANO LTDA, HERMÍNIO AGOSTINHO VENANCIO, e IDEVAL LOPES, faço constar o cancelamento da interdição de Av. 5, nos termos da sentença proferida em 04 de junho de 2012.

A Escr. Aut. *[Assinatura]* (Flávia Fernandes Tainhornas)

- continua no verso -

EM BRANCO
14^o OF. DE REG. DE IMÓVEIS

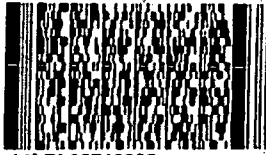
14^o Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

656354

11121-1 - AA

Pág: 00003/00006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Para mais informações, consulte o processo nº 003.568.33.2004.8.26.0180 e código S7AeRBhp. Pst: documento original assinado digitalmente por Tássia Tosetto, em 19/07/2023 às 08:22, sob o número WCPC23700107510

536
L

14º RI 00719032

**14º Registro
de Imóveis**

matrícula 93.306	ficha 02	verso	- continuação -
----------------------------	--------------------	-------	-----------------

Av. 8/93.306, em 29 de dezembro de 2015.

À vista do ofício nº 0238/CAAR/2015 de 04 de dezembro de 2015, faço constar nos termos do processo nº 45/00100/10 (PA), a CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior nº 345, Alto de Pinheiros, constatou que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado, tendo sido os proprietários notificados acerca da inclusão do imóvel na Relação de Áreas Contaminadas no Estado de São Paulo, pela CETESB por via postal em 15 de outubro de 2015.

A Escr. Aut. (Karina de Souza Valor).

Av. 9/93.306, em 29 de dezembro de 2015.

À vista do ofício nº 721/CAAR/2015 de 15 de outubro de 2015, e do termo de reabilitação para uso declarado nº 0298/2015 da mesma data, faço constar que, com base no despacho 223/13/CAAC, opensado à pasta administrativa CETESB nº 45/00100/10, o imóvel desta matrícula foi considerado reabilitado para uso como comércio varejista de combustíveis pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior nº 345, Alto de Pinheiros, nos termos da Lei nº 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06 de junho de 2013, conforme 1º relatório de Monitoramento Ambiental Semestral, de maio de 2010, elaborado pela empresa CMA Engenharia Ambiental, com o estabelecimento de medida de controle institucional restrições de uso das águas subterrâneas por tempo indeterminado, área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum WGS-84: 335.120mE; 7.385.409mS; 335.153mE; 7.385.437mS; 335.138mE; 7.385.390mS; 335.174mE; 7.385.420mS.

A Escr. Aut. (Karina de Souza Valor).

Av. 10/93.306, em 30 de novembro de 2016.

À vista do certidão de 26 de setembro de 2016, expedida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara desta Capital, e requerimento de 19 de outubro de 2016, nos termos do Art. 828 da Lei nº 13.105/15, foi distribuída em 20 de agosto de 2009 e admitida em juízo, a ação de execução de título extrajudicial sob nº 0120886-10.2009.8.26.0003, movida por SINERGAS GNV BRASIL LTDA, CNPJ nº 02.688.432/0001-62, em face de EZILDA DA CONCEIÇÃO VIDEIRA VENÂNCIO e HIRMINIO AGOSTINHO VENÂNCIO, CPF nº 360.111.428-34. Valor da causa: R\$252.960,09 (duzentos e cinquenta e dois mil, novecentos e sessenta reais e nove centavos).

A Escr. Aut. (Siméia Lorenza da Silva Galhardo).

- continua na ficha nº 03 -

EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

Pág.: 00004/00000

537
L



14º RI 00719032

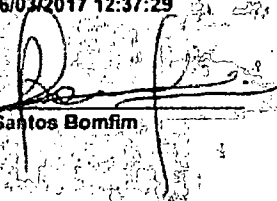
14º Registro de Imóveis

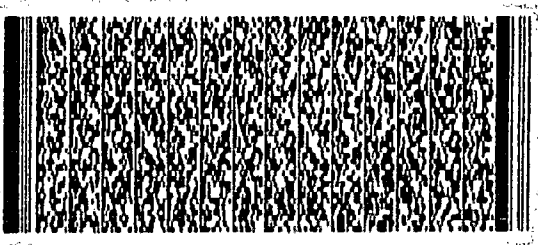
14º Registro de Imóveis
 Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885.8891

Prenotação nº: 0719032
 São Paulo, 16/03/2017 12:37:29
 Oficial: Ricardo Nahai
 Substituta: Eunice dos Santos Bomfim

A presente é extraída em forma
 reprográfica nos termos do § 1º do artigo
 19 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de
 1973. O referido é verdade e dá fé. O
 Oficial/Substº/Escrev. Aut. Acompanha o
 título, selagem conforme guia nº051/2017

São Paulo, 16/03/2017 12:37:29


 Eunice dos Santos Bomfim



EM BRANCO
 14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

Pág: 00006/00008

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47
 pelo Tabelião e Oficial de Registro de Imóveis Tássia Tosetto, inscrita no Conselho de Registro de Imóveis nº 1907/2023, sob o nº 08-257/2020, número WPCPC23700107510


ANEXO 6 – RRT – Registro de Responsabilidade Técnica



CAU/BR
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 13273799



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: TÁSSIA ANA TOSETTO
 Título Profissional: Arquitet(a) e Urbanista

CPF: 391.XXX.XXX-25
 Nº do Registro: 00A1442333

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM13273799I00CT001
 Data de Cadastro: 10/07/2023
 Data de Registro: 10/07/2023
 Tipologia: Habitacional Unifamiliar

Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
 Forma de Registro: INICIAL
 Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$115,18
 Pago em: 10/07/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
 Tipo: Órgão Público
 Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 51.XXX.XXX/0001-93
 Data de Início: 10/07/2023
 Data de Previsão de Término: 31/07/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 04133300 Nº: 3691
 Logradouro: DO CURSINO - DE 2815 A Complemento:
 3889 - LADO IMPAR
 Bairro: SAÚDE Cidade: SÃO PAULO
 UF: SP Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

avaliação de imóvel

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
 Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 800,00
 Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM13273799I00CT001	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	INICIAL	10/07/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Para o documento e cópia, a ocorrência de alterações, assinaturas, rubricas, cancelamentos, rasuras, etc., não gera responsabilidade para o signatário. Número de Protocolo: 188/07/2023. Assinatura: Número WPCPC23700107510

538

L



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 13273799



Verificar Autenticidade

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista TÁSSIA ANA TOSETTO, registro CAU nº 00A1442333, na data e hora: 10/07/2023 15:03:02, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via ORCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via ORCode. Documento impresso em: 11/07/2023 às 09:14:40 por: siccau, ip 10.128.0.1.

www.cau.br.gov.br

Página 2/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pa/abrir>, ou o PJe em <http://pje.trf7.jus.br/pec/3/visualizar>. Número de processo: 180718923 68108 23, sob o número WPCPC23700107510