19607/3823 35 08:327,450km/mmero WCPC23700107510

# 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)				

Commence that the contract is

É o que requer, Pede deferimento.

São Paulo, 19 de julho de 2023

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

Steracconfiering e ciainal accessina sissilitaci/degrains his pulperessina in the polyperessina in the polyperes in the polyperessina i Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNT NIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 14/04/2024 às 14:47

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

Regte. Petrobrás Distribuidora S/A

Regdo. 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

# 505 L

#### Sumário:

1	Considerações preliminares	
1.1	and the contract of the contra	02
1.2	Solicitante  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
<b>3.2</b>	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	7
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 benfetoria	<i>53</i>
ANEXO 5	Documentos do imóvel	59
ANEXO 6	RRT - Registro de responsabilidade técnica	66

# 1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

#### 1.1) Solicitante:

SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

#### 1.2) Proprietário do imóvel:

ARMANDO AUGUSTO ALVES CPF.: 038.617.578-00

#### 1.3) Pressupostos e ressalvas:

Referente ao laudo: O presente laudo de avaliação de imóvel de matrícula 93.306, está considerando, para fins de cálculo e posterior valor de mercado, o terreno do imóvel e as benfeitorias relacionadas às construções ali existentes. Demais benfeitorias tais como instalações de equipamentos e maquinários não foram consideradas para o resultado deste trabalho, no entanto, podendo ser inclusas posteriormente.

Referente ao terreno: Na data da vistoria, a informação obtida foi de que o terreno, pertencente ao imóvel objeto desta avaliação, engloba a área de serviço do posto de abastecimento de combustível (denominado neste laudo como posto de gasolina), bem como a área de serviço de lavagem automotiva (denominado neste laudo como lava-rápido), condizendo com informações obtidas no documento Certidão de Dados Cadastrais (ANEXO 5), apontando área total do terreno 800 m², e, condizendo com dados de georreferencimento do Mapa Digital da Cidade de São Paulo (www.geosampa.com.br).

Referente as construções: Embora no documento Certidão de Dados Cadastrais (ANEXO 5), consta área ocupada pela construção 568 m² e área construída 656 m², no momento da vistoria, a partir de medições feitas no local, juntamente com imagens obtidas através de dados de georreferenciamento e imagens via satélite – Google Maps –, foi constatado que a área ocupada pela construção tem 414 m² e a área construída tem 568 m². Diante a discrepância de dados foi considerada, para resultado da avaliação, a análise e medidas obtidas durante a vistoria.

بہ کی ∕

situação Para melhor entendimento da 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 modelos aue suportem racionalmente convencimento do valor.

O laudo fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 e nas informações obtidas junto aos índices de preços da construção civil como o CUB e o SINAPI.

Este presente laudo se trata da avaliação de valor de imóvel do objeto de matrícula 93.306, conforme segue apresentação.

#### 1.4) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do conjunto do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- ► Tipo: Imóvel de uso comercial;
- ► Área do terreno: 800 m²
- ▶ Área das construções:

Estrutura coberta – posto de gasolina: 180 m²

Serviços - posto de gasolina: 154 m²

Lava-rápido: 234,00 m²

- ► Endereço: Avenida do Cursino, 3691;
- ▶ Município: São Paulo SP.

# 1.5) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ► Vistoria: Efetuada no dia 29 de junho de 2023, entre 14:30h e 15:30h, na presença do (a):
- Sr. João Tomé, CPF. 216.148.158.-44 (atual locatário do imóvel);
- Sr. Evandro Morgado, de Pontes, CPF. 228.106.748-33 (representante da parte requerente – Vibra Energia - Petrobrás Distribuidora S/A);
- Mariana Viana da Silva, CPF. 383.815.738-90 (funcionária do local).
- ▶ Diagnóstico do mercado.

LINE GRADES PROBLEMS

- ► 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, conhecedoras 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;

Reference of the contract of t

- ✓ inexistência de influências externas;
  ាងមាន នៅដោយ ប្រជាជា បា ប្រជាជា ប្រជាជា បាប
- ✓ 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 disposta a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coacão."

#### 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.

tsZ = 0031/23

SUR ري.

# 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.

benfeitorias e edificações, através do Método Valor 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 técnico tratamento 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 consequentemente, 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.

#### 2.2) Método evolutivo:

O Método Evolutivo consiste em partir do valor do terreno (obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito acima) e somá-lo ao valor das benfeitorias, este último obtido através da determinação dos custos de construção, somados com os custos diretos e indiretos e depreciados em função da idade aparente das benfeitorias.

Os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

De acordo com o item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2, temos:

 $VI = (VT + CB) \times Fc$ 

VI = Valor do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

CB = Custo da benfeitoria nova = CUB x Área x BDI;

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas;

Fc = Fator de Comercialização.

BDI = 24,32% - Acórdão TC 025.990/2008-2 - página 66 do

Tribunal de Contas da União

Fc = Fator de Comercialização = (1,00)

Os valores foram obtidos através da quantificação de custos e benfeitorias com a utilização de índices do SINDUSCON/SP – REFERÊNCIA JUNHO/2023.

## 2.3) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. "

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

#### **☑** Método Comparativo:

"9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1. "

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

157 - 0031/23

**Página 9** 17630-3289

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

<u>මෙමුල්හාගේ වූගිර් වැදියිදී මුම ශිලියිදිය අමාසක Higmero WCPC23700107510</u>

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
- 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 ope
Pontos mínimos	10	6	<b>4</b> libe
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 ne grau I 88

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:

	Grau					
Descrição	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.

ts7-0031/23

Página 10

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

TAB	ELA - Grau de fund	damentação no caso da util benfei		tificação de custos de				
Mare	Descrição		Graus					
Item	Descrição	111	ii .	<u> </u>				
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	Justidficado	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

1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo grau I
1	\$	3
in the second	-	
	7 1, com os demais no	7 5  1, com os 1 e 2, no demais no mínimo no

**W**.

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

Item	Descrição	Grau	Grau	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".

# ر(

# 3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

#### ් **්3.1) Imóvel: C**ómercial: ලේ ද්යුත් කරන්නේ පාර්තික්ක පාර්තික්ක වන සම්බන්ධ කරන්නේ සිටු කරන සිටු වෙනු ලේ කරන

#### 3.2) Localização:

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

Content of Chart MA Continues to the five

or frience consequence of the 24 inches

ได้ได้หนังไหละ ไว้อกฉะ
 ได้ได้หนังไหละ ได้อกฉะ

१वेटा विद्वार १८.०१ वर्ष १८४४ इस्टाई १

SOME DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE

化二甲基酚 化硫酸钠 经成本债券 化二氯化二代化二

the Partie of Sound a Oboder 1861, Schot 1861

rander i de la proposition de la company La company de la company d

▶ Logradouro frontal: Avenida do Curŝino, 🏎 🗀 🗀 🖽

ता के का सुद्रों के अपने किया हो है कि की क्षेत्रकारों के बार के अपने के अध्यक्ति है के अपने अपने के

ලේ අත්ත්වය දුරුවන් ප්රතිය අත්ත්වය දුරුවන් විසින් වෙන්න මෙන්න් මෙන්න් වෙන්න් වෙන්න් වෙන්න් වෙන්න් විසින් විසින අත්ත්වයට අවස්ත්වය මෙන්නේ ජනත්වයට අත්ත්වයට මෙන්න්ම් වෙන්න සිට මෙන්න් මෙන්න සත්ත්වයට අත්ත්වයට සිටුවන්න් ව

▶ Bairro: Vila Moraes, São Paulo - SP. 🕬 🖘 🖽 🖽 🖎

#### 3.3) Acesso:

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

- ► Avenida Miguel Estefno;
- Rua Coronel Fawcett; And Co. Privilent to the Marie Privilence Control Privilence Control
  - ► 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

#### 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 sequintes:

► Área Privativa Construída: 568m²;

▶ Área Ocupada pela construção: 414m²;

► Padrão construtivo: normal;

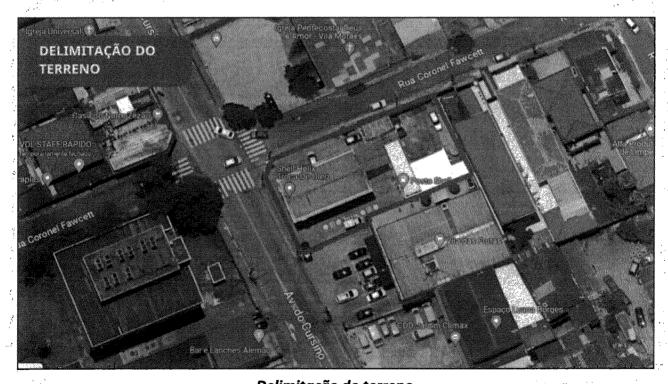
► Estado de conservação: Posto de gasolina: bom

Lava-rápido: regular

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



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

#### 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.

ts7 - 0031/23

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.



157 - 0031/23

Página 17

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

Imagem 03 – área ocupada pela construção 414 m²

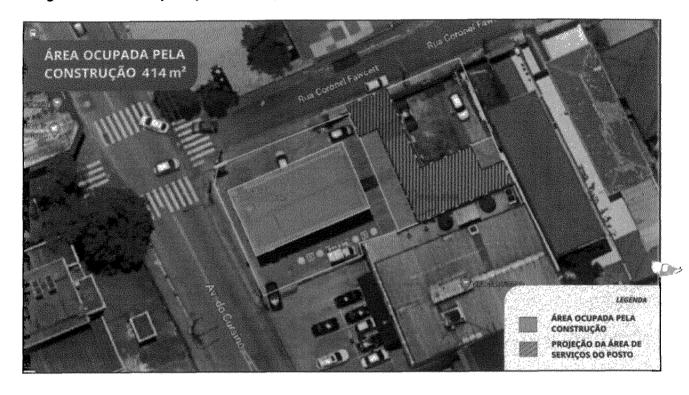
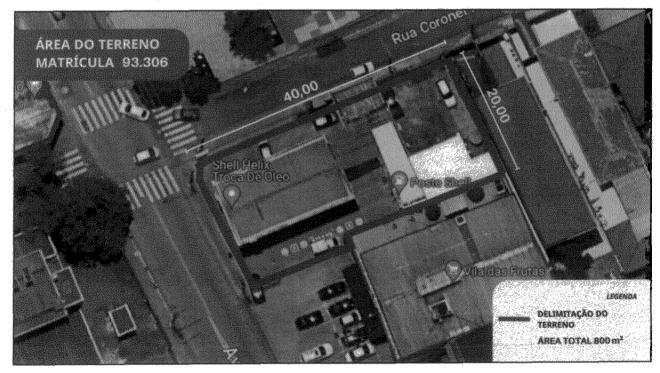


Imagem 04 – área do terreno 800 m²; Medindo 20 metros de frente e 40 metros da frente aos fundos, em ambos os lados.



514

#### 4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO **TÉRRENO**

#### 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 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 anuncio 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

ts7-0031/23

▶ FATOR DE OFERTA: A fator de oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte, é o primeiro fator que deve ser considerado no tratamento, ele é usado para descontar valores excedentes devido à especulação do mercado e tornar os dados disponíveis homogêneos quanto à fonte.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se adotar o valor de 0,90, ou seja, considerando um desconto de 10% no momento da transação em relação ao valor de oferta.

► FATOR ÁREA: tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado.

Fa = fator área Fa = (área da amostra / área do avaliando)<sup>n</sup> # A > 30%; n= 0,125 # A < 30%; n= 0,250

► FATOR TRANPOSIÇÃO: Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, comumente através da experiência profissional. É arbitrado dentre dos limites 0.50 < 2.0.

Ft = fator transposição/localização Ft = Índice fiscal avaliando / Índice fiscal amostra

▶ FATOR MÚLTIPLAS FRENTES: considera a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente. O fator deve seguir a seguinte fórmula:

Fmf = fator múltiplas frentes Fmf = Fmf avaliando / Fmf amostra

7. 2. 9

1,0 = meio de quadra1,1 = duas frentes1,15 = esquina2.0 = 3 ou 4 frentes

ts7 - 0031/23

515 L

# 4.4) Planilha de Homogeneização por Fatores:

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

Da	dos	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
3	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
i 🗌	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	€ 77, 72, 79, 600	R\$	2.650,00	0,93	0,9	1,21	1,00	1,01	R\$	2.680,09

·~			
The of	∴Média⊸	R\$, 2.3	330:00 li
<u> </u>	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	- · <del>- · · - · · - · · - · · · - · · · ·</del>	

originar assessing the party

Mé	dia	3	RS	2^7:	<b>:3.</b>	179	319

1	Área do imóvel	3	<del>,</del>	800 m²	•		1
Ţ	Valor do terreno	R\$		2.543.447,77		 •	;

Média saneada	•	3.179,31

ระบบอรูษาแบบอกใช้สะ

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

# 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.

Dosevicão	Grau			
Descrição	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	o à precisão:	Grau III		

ts7 - 0031/23

p 1.5

Página 22

ingster telluralitier i returning i bir ter Ordretter, nog ministra i i i

inaterials autreelos o a bacor o prienvollas salvaselas.

an interest the same of the same and the same and the same of the

istivati sinovi seb uhrantee omet. In citarut

#### 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): ( Secolività andror et mo eccimina infillation).

enida do Cursino, 3691 – Vila Moraes, São Paulo -

Valor de Mercado do TERRENO:

umicando enflect disulgados enia 以阅读法 Média Saneada: R\$ 3.179,31

#### VALOR DO TERRENOLIMINATION OF THE DE

n vara tint. Alebara di daleh eta i de di interiore evolution, salimento a अध्य उच्चेक्क्क्किकोर्गोर हस्त्र्वाहरते हर वर्धण्डासम् कुण्यास्त्राहरू "साध्या" द्रांपूर च्याना , द्रांत स्त्राहर द o latera roman a do laistanacht eachtain - Askataret e d urchetus, que usagn est represtigadação manualo por meio do comun.

R\$ 2.543.447,77

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

of the property of a cook missing like for the contraction of

and the committee of the comment of the contraction GUALLY SUPERANDER FOR BYEIN AT DRIVEN TO THE ASSESSMENT THE REGION

PARTICIPATE OF TAKE OF THE CONTRACT OF THE ACT

Faith of the property of the property of the set

医髓髓 医乳腺病 医乳腺病 最相对的 化环烷二烷 化二烷二烷 医阿尔德氏 医多形菌科 经产品证券

CONTRACT A COMPLIANT OF ATT OF CASCASSING ASSESSED FOR A CONTRACT OF A C

the De aborder with Alexander 1882 A country to

过去,有过过大震,我就被除了,因为这种人,所以有效的大震,也没有自己的人。

# 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 <u>SINDUSCON/SP - MÊS DE JUNHO/2023</u>:

O valor da benfeitoria é obtido através do método evolutivo, somando-se o valor da construção "nova" calculado através de índices divulgados pelo 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.

ts7 - 0031/23

Página 24

57) P.

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.

Mēs	RS:m			-	·	indice - Base Fev. 07=100				Venação %		
ng e-5	Globa.	Mao-de-ct:a	Material	Adm:	Gletai	l'io-de-obro	Materia:	Adm	G!sta	เมือง46-ตัวส	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 05 3,44	1.090,38	917,70	55.36		-	-		-0,27%	0,09%	-0,72%	0,00%
	2.069,67	1.098,20	915, 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%

tus Can-SP, FGV		ESCOLHA O PADRÃO E O ANO	
	CAL-BA	2010	
	CSL BA	2020	
i	CSL 15A	2321	
	ניקא,	\$1.5 <u></u>	
	r-i	2021	

#### Posto de gasolina

CONSTRUÇÃO TIPO Lojas e prédios comerciais ÁREA PADRÃO (m²) 333  Nº IDENTIFICAÇÃO REDUTOR ÁREA (m²) ÁREA EQUIV. ( 1 Térreo coberto (fechado) 1 154,00 12 2 Térreo coberto (aberto), pilotis 0,6 180,00 10  PADRÃO DE ACABAMENTO Comercial Normal FONTE CUB CSL-8  TIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB  Edifício comercial com lojas e salas  CUSTO UNIT. (R\$/m²) R\$ 2.111,51 BDI (%) 24,32%  VIDA ÚTIL (ANOS)  Lojas 70  IDADE ENTADO DE CONSERVAÇÃO IDADE EM VIDA (%) 29	BENFEITORIA N°	1 IDENTIFI	CACAO POSTO	DE GASOLINA	- Parador de Militar de Malander de Maland
AREA EQUIVALENTE (m²) 26  CONSTRUÇÃO TIPO Lojas e prédios comerciais AREA PADRÃO (m²) 33  Nº IDENTIFICAÇÃO REDUTOR ÁREĀ (m³) AREA EQUIV. (  1 Térreo coberto (fechado) 1 154,00 12  2 Térreo coberto (aberto), pilotis 0,6 180,00 10  PADRÃO DE ACABAMENTO Comercial Normal Edition Comercial	PARTIE DE LA CONTRACTOR D	<u>arpernalengan general sen andersten se alla antersten anterpalation anterpalation anterpalation anterpalation</u>			
N IDENTIFICAÇÃO REDUTOR ÁREA (m²) AREA EQUIV. ( 1 Térreo coberto (fechado) 2 Térreo coberto (aberto), pilotis 0,6 180,00 10  PADRÃO DE ACABAMENTO Comercial Normal FONTE CUB CSL-8  TIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB Edificio comercial com lojas e salas  CUSTO UNIT. (R\$/m²) R\$ 2.111,51 BDI (%) 24,32%  UNDA ÚTIL (ANOS)  Lojas 70  IDADE APARENTE (anos) 20  UNDA ÚTIL (ANOS)  Lojas 70  IDADE EM VIDA (%) 29	Coisa Feita (indepedente	da tendência) 1,00			
N* IDENTIFICAÇÃO REDUTOR ÁREA (m²) ÁREA EQUIV. (  1 Térreo coberto (fechado) 1 154,00 12  2 Térreo coberto (aberto), pilotis 0,6 180,00 16  PADRÃO DE ACABAMENTO Comercial Normal FONTE CUB CSL-8  FIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB Edificio comercial com lojas e salas  CUSTO UNIT. (R\$/m²) R\$ 2.111,51 BDI (%) 24,32%  DADE APARENTE (anos) 20 VIDA ÚTIL (ANOS)  Lojas 70 IDADE EM VIDA (%) 29			ÁREA EQUIVALEN	ITE (m²)	262,0
1 Térreo coberto (fechado) 2 Térreo coberto (aberto), pilotis 0,6 180,00 10  PADRÃO DE ACABAMENTO Comercial Normal  FONTE CUB CSL-8  TIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB  Edificio comercial com lojas e salas  CUSTO UNIT. (R\$/m²) R\$ 2.111,51 BDI (%) 24,32% VIDA ÚTIL (ANOS)  UDADE APARENTE (anos) 20 VIDA ÚTIL (ANOS)  Lojas 70 IDADE EM VIDA (%) 29	CONSTRUÇÃO TIPO LO	as e prédios comerciais	ÁREA PADRÃO	(m²)	334,0
2 Térreo coberto (aberto), pilotis 0,6 180,00 10  PADRÃO DE ACABAMENTO Comercial Normal FONTE CUB CSL-8  FIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB  Edificio comercial com lojas e salas  DADE APARENTE (anos) 20  VIDA ÚTIL (ANOS)  Lojas 70  Lojas 70  Lojas 70	<b>**</b>	IDENTIFICAÇÃO	REDUTOR	ÁREA (m²)	ÁREA EQUIV. (m²
PADRÃO DE ACABAMENTO Comercial Normal FONTE CUB CSL-8  FIPOLOGÍA DE IMÓVEL PARA CUB  Cúfficio comercial com lojas e salas  CUSTO UNIT. (RS/m²) R\$ 2.111,51 BDI (%) 24,32%  VIDA ÚTIL (ANOS)  VIDA ÚTIL (ANOS)  Lojas 70 Lojas  STADO DE CONSERVAÇÃO BDADE EM VIDA (%) 29				•	154,
PIPOLOGIA DE IMÓVEL PARA CUB cdificio comercial com lojas e salas:  CUSTO UNIT. (R\$/m²) R\$ 2.111,51  DADE APARENTE (anos) 20 VIDA ÚTIL (ANOS) Lojas 70  STADO DE CONSERVAÇÃO  IDADE EM VIDA (%) 29	2 Térreo coberto	o (aberto), pilotis	0,6	180,00	-108)
CUSTO UNIT. (R\$/m²)					
CUSTO UNIT. (R\$/m²)					
CUSTO UNIT. (R\$/m²)	PADRÃO DE ACABAMEN	Comercial Normal	EXPERITATION FONTS	CUB	CSL-8
USTO UNIT. (R\$/m²) R\$ 2.111,51 DADE APARENTE (anos) 20 USTO UNIT. (ANOS) Lojas 70 STADO DE CONSERVAÇÃO	en processor de la companya de la c				
DADE APARENTE (anos)  20  VIDA ÚTIL (ANOS)  LOjas  70  IDADE EM VIDA (%)  29					
Lojes 70 Loj		e de la companya de			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO IDADE EM VIDA (%) 29	custo unit: (R\$/m²)	R\$ 2.111,51			
			VIDA ÚTIL (ANOS)		
	DADE APARENTE (anos)	20	VIDA ÜTIL (ANOS) Lojas		70
THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	IDADE APARENTE (anos)		VIDA ÜTIL (ANOS) Lojas		70
	DADE APARENTE (anos) ESTADO DE CONSERVAÇÃ Entre novo é regular	20 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	VIDA ÜTIL (ANOS) Lojas		
DADOS DE SAÍDA (OUTPUT)	DADE APARENTE (anos) ESTADO DE CONSERVAÇÃ Entre novo é regular	20 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	VIDA ÜTIL (ANOS) Lojas		70
	DADE APARENTE (anos)  HIM HELLION  ESTADO DE CONSERVAÇÃ  Entre novo è regular  DADOS DE SAÍDA	20 (OUTPUT)	VIDA ÚTIL (ANOS) Lojas IDADE EM VIDA (S	%) <b>29</b>	
	IDADE APARENTE (anos)  ESTADO DE CONSERVAÇÃ  Entre novo é regular  DADOS DE SAÍDA	20 (OUTPUT)	VIDA ÚTIL (ANOS) LOJES IDADE EM VIDA (S	%) <b>29</b>	

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.

# Lava-rápido

	DA (INPUT)		·		
BENFEITORIA N°	2 IDENTIFICA	CÃO IAVA	-RÁPIDO	i '	
		LAVA	TITAL IDO	<u> </u>	
FATOR DE COMERCIALIZAÇ  Coisa Feita (indepedente da				L	7.7.1
Cosa reita (indepedente da		405-504-4-5			234,0
		ÁREA EQUIVALE			
CONSTRUÇÃO TIPO Loja:	e prédios comerciais	ÁREA PADRÃO	(m²)		234,0
N° I	DENTIFICAÇÃO	REDUTOR	ÁREA (m²)	ÁREA EC	QUIV. (m²)
1 Térreo coberto	fechado)	1	234,0	0	234,0
PADRÃO DE ACABAMENTO	Comercial Normal	FONT	E CUB	α	L-8
		<del></del>			
Edifício comercial com lojas	e salas	BDI (%) 24	1 27%	- Par	
Edifício comercial com lojas CUSTO UNIT. (R\$/m²)	e salas R\$ 2.111,51	<del></del>	<b>1,32%</b> : 11111	- Par	Tak to the state of the state o
difício comercial com lojas CUSTO UNIT. (R\$/m²) DADE APARENTE (anos)	e salas	VIDA ÚTIL (ANOS		70	12 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 /
Edifício comercial com lojas CUSTO UNIT. (R\$/m²) DADE APARENTE (anos)	R\$ 2.111,51	VIDA ÚTIL (ANOS	5)	70	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	R\$ 2.111,51	VIDA ÚTIL (ANOS	5)		
Edifício comercial com lojas CUSTO UNIT. (R\$/m²) DADE APARENTE (anos) ESTADO DE CONSERVAÇÃO Entre regular e reparos sim	R\$ 2.111,51  35  Diles D	VIDA ÚTIL (ANOS	5)	+	
Edifício comercial com lojas CUSTO UNIT. (R\$/m²) DADE APARENTE (anos)	R\$ 2.111,51  35  Diles D	VIDA ÚTIL (ANOS	5)		
Edifício comercial com lojas CUSTO UNIT. (R\$/m²) DADE APARENTE (anos) ESTADO DE CONSERVAÇÃO Entre regular e reparos sim	R\$ 2.111,51  35  Oles D  (OUTPUT)	VIDA ÚTIL (ANOS	(%) 50		
CUSTO UNIT. (R\$/m²)  DADE APARENTE (anos)  ESTADO DE CONSERVAÇÃO Entre regular e reparos sim	R\$ 2.111,51  35  Oles D  (OUTPUT)	VIDA ÚTIL (ANOS Lojas IDADE EM VIDA	(%) 50		1000円 1000円

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 regular e requer reparos simples (coluna D da tabela de Ross & Heideck) e 50% 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.

ts7 - 0031/23

Página 27

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

#### 5.3) Classificação da avaliação das benfeitorias pelo método da quantificação de custos:

#### + Quanto ao grau de fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos	
1	Estimativa do custo direto	II	2	
2	BDI II		2	
3	Depreciação física II			
	Pontuação atingio	ia	6	

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
Pontuação	-	6	
Requisitos	-	Sim	-

Classificação quanto à fundamentação do método da quantificação de custos: **Grau II** 

#### 5.4) Classificação da avaliação do imóvel pelo método evolutivo:

#### + Quanto ao grau de fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos				
1	Estimativa do valor do terreno	III	3				
2	2 Estimativa de Custos de reedição II						
3	3 Fator de comercialização II						
	Pontuação atingida		7				

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	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
Pontuação	-	5	-
Requisitos	-	Sim	-

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO: GRAU II

# 6) RESULTADOS:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

Terreno: R\$ 2.543.447,77

Construções Posto de Gasolina: R\$ 562.241,89

Construções Lava-rápido: R\$ 352.583,43

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

FC = fator de comercialização

VI= (2.543.447,77 + 562.241,89+ 352.583,43) \* 1,00 VI. = R\$ 3.458.273,09 574 375 385 373 38 387 387 6 38.5 387 387 38 38

Calver in this case with their capabilities of the physical region

# **VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEI**

TO AGRIPO - THE SOUTH A MOON THE WAY TO BE RESTOR BY THE AND THE THE ➤ Avenida do Cursino, 3691, Vila Moraes, São Paulo - SP

tittar jakos (1). još jesta se sako se siljeste sekuti sekuti AN CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR OF THE STREET AND STREET AND THE CONTRACTOR OF THE C

> R\$ 3.400.000,00 (Três milhões e quatrocentos mil reais)

សាស៊ីនាស្រែសសារ ដំណីកាសក្រស់ក្នុង ស្ថិននៅក្នុង ជាស្រែ សុខសេ

Configuration of the second of

### 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 Juízes 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.

(ANGARA) SELECTION (ANGARA) (A

Carried and the Property of the Control of the Cont

a sign of the state of the property of the sign of the

anteria i siarra de Anguara ante e en programa

BOTH AND MARKED GREEN SHEET IN THE COLOR OF THE SECOND

5. A localização do imóvel é fator relevante para se averiguar o verdadeiro valor no presente caso? Por quê?

**Resposta:** Sim. A localização – fator transposição – foi um dos fatores utilizados para homogeneizar as amostras do terreno, corrigindo as variações decorrentes da localização. No caso, foi utilizado o valor/m² do terreno contido na Certidão de Dados Cadastrais de cada elemento (avaliando e amostras) para o cálculo – exposto no ANEXO 3. Memórias de Cálculo.

and the contraction of the contr

in Namari, na tri arrigianto antici carinte e a propie zinten en e 🖂 🧸

read which is I had a collection for the collection of the property of

SAN LOSS CHARBON TO A CONTRACT

name with the consideration

#### 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

# 8.3) Termo de encerramento:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para

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

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

# **ANEXO 1** Relatório fotográfico

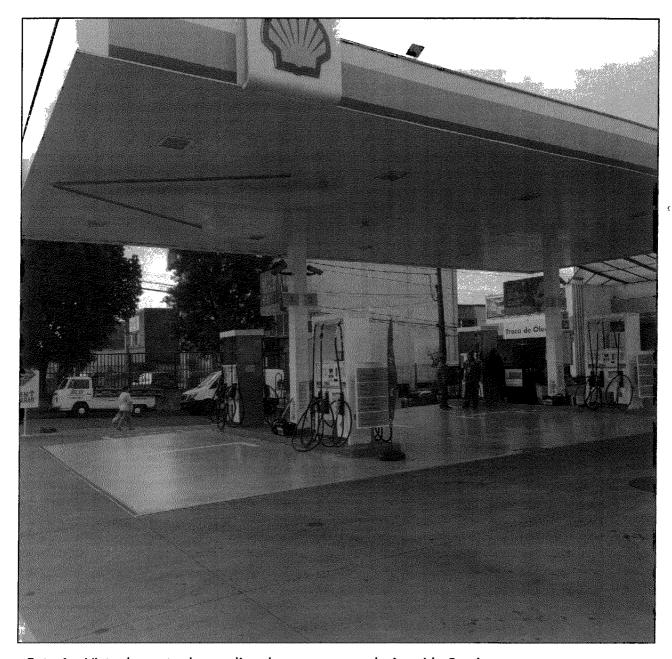


Foto 1 – Vista do posto de gasolina de quem vem pela Avenida Cursino.

4/2024 às 14:47 ৪০৪5বিধিজ্যুনুষ্ঠতৰাছ 198/07/2023কঃ। পুঠ-মুহুমুচুনু চূট্টালero WCPC23700107510

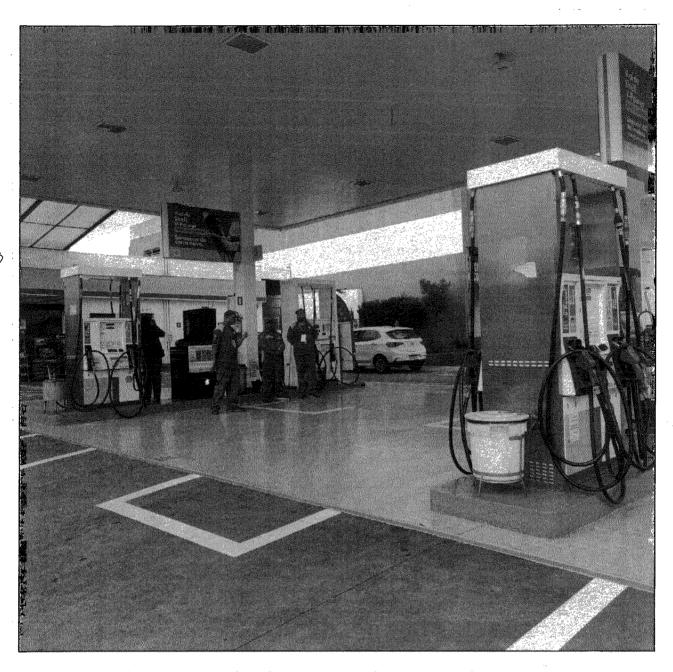


Foto 2 – Vista do posto de gasolina de quem vem pela Rua Coronel Fawcett.



Foto 3 – Serviços do posto de gasolina.

<u>Ивовежения 1407/2023 депрежения 1407/2023 депрежения и мерес 3700 1075 10</u>

523

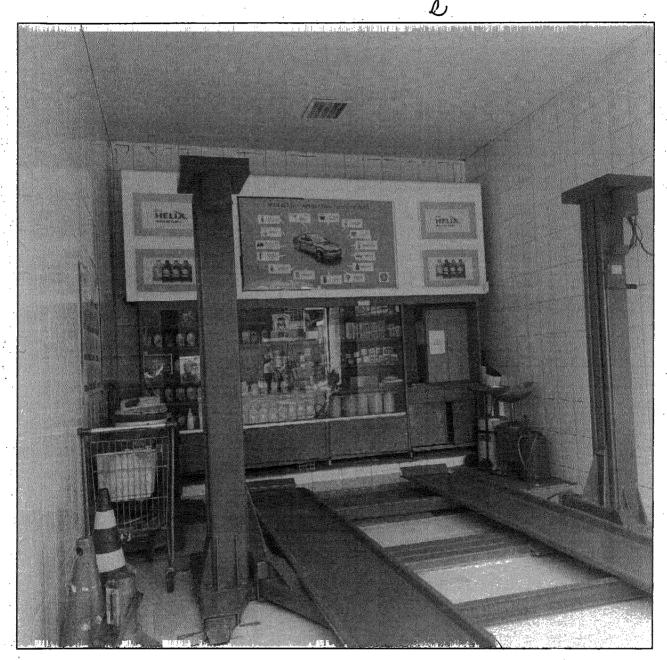


Foto 4 – Serviço posto de gasolina – troca de óleo.



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

s em 14/04/2024 às 14:47 ବିୟର-ଟେଡ଼ାଖିର ଅପେଷ୍ଟର୍ଡ୍ଡାୟ ହେ 14:47



Foto 6 – Entrada de acesso ao escritório.



Foto 7 - Escritório.

526



Foto 8 – Serviço posto de gasolina – banheiros.



Foto 9 – Entrada de acesso para depósito.

Fig. 20 10 - Vestiário dos funcionários.

Fig. 30 10 - Vestiário dos funcionários.



Foto 11 – Estoque.

Foto 12 – Estoque. ्रिक्त प्रतास किन्तु हो। जनका तम् विकास स्थापन क्षित्र हो। जनका क्षेत्र क्षेत्र का अन्य क्षेत्र का अन्य क्षेत्र

Página 45
Tássia Tosetto | (11) 97630-3289
e-mail: contato@ts7arquitetura.com

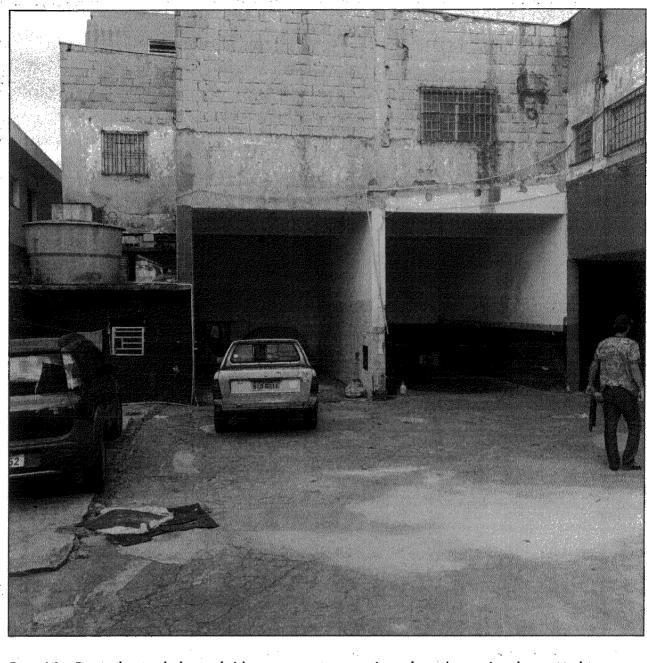


Foto 14 – Box coberto do lava-rápido, e, na parte superior a área de serviço do posto de 🔑 🐰 gasolina.



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

529

## ANEXO 2 – Listagem dos elementos pesquisados

## Amostras 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 Morais, 688	400	R\$ 750.000,00	https://www.vivarea l.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.vivarea l.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.zapimo veis.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.vivarea l.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.vivarea l.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)<sup>n</sup>

# A > 30%; n= 0,125 # A < 30%; n= 0,250

<u>imóveis</u>	<u>cálculo</u>	fator
avaliando = 800 m²		
amostra 1 = 400 m²	$(400/800)^{0,125} =$	0,92
amostra 2 = 400 m²	(400/800) <sup>0,125</sup> =	0,92
amostra 3 = 160 m²	(160/800) <sup>0,125</sup> =	0,82
amostra 4 = 800 m²	(800/800) <sup>0,250</sup> =	.1
amostra 5 = 600 m <sup>2</sup>	(600/800) <sup>0,250</sup> =	0,93

### FATOR TRANSPOSIÇÃO

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

<u>imóveis</u> avaliando = R\$ 2.464,80	<u>cálculo</u>	fator .
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 MULTIPLAS FRENTES**

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

1,0 = meio de quadra 1,1 = duas frentes

1,1 - duas frentes

1,15 = esquina

2,0 = 3 ou 4 frentes

<u>imóveis</u>	<u>cálculo</u>	fator
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

530 L

## Método Evolutivo – Fatores + Quantificação de Custo IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÕES)

Arquiteta Tássia Ana Tosetto

MÉTODO EVOLUTIVO AVALORITOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

Identificação: Imóvel Matrícula 93.306 Endereço: Avenida Cursino, 3691

### 1) PARÂMETROS ADOTADOS:

## 1:1) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

•
20
in the second
25
B. B
. 18
0,81750
35
90
50
p
43
0.57400
·
CsL-8
júl/23
Comercial Normal
568,00
2,111,51
PESO ÁREA (m2) ÁREA EQ. (m2)
31,00 154,00 154,00
0,60 180,00 108,00
1,00 234,00 234,00

## 1.1.5) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

```
Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]
```

Onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( m2 );

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

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

Logo:

Área construída ( Ac) ( m2 ):

Valor Final do imóvel ( VF ) ( R\$ ):

568,00

Área equivalente de construção ( Ae ) ( m2 ):

496,00

3.458.273,09

18/07/2023

### 2) CONCLUSÕES:

3) DATA:

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:		

R\$

## ANEXO 4 - Tabelas utilizadas para cálculo benfeitoria

Tabela 1 - Estado de Conservação

CÓD.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
Novo	Α	
Entre novo e regular	В	
Regular	С	
Entre regular e reparos simples	D	
Reparos simples	E	
Entre reparos simples e importantes	F	
Reparos importantes	G	
Entre reparos importantes e sem valor	Н	

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
Edifíios de escritórios	70
Galpões (depósitos)	70
Silos	75

Tabela 3 - Fator de comercialização

FATOR	CARACTERÍSTICA
Coisa Feita (indepedente 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

Tabela 5 - Padrão de acabamento

TIPO DE C			
	- अंबर्नेश्वर्मकार्वेश्वर्मकार्वेश्वर		A 1 - 5 -
Padrão Normal	T. The Carlo		
Padrão Alto	<b>e</b> :	DET I	·
Comercial Normal	e 1 16.0	ia lagar	r i ∳eri o 
Comercial Alto	A. 1. 社会	S. Makel	į
Residencial Popular   🐗 🗟	Tour 67.8	15 1 20 AT	- 40 S.S
Galpão industrial	$\dot{\epsilon}$ ; $\dot{\omega}$	ાં સેને કુ∷	
The Control of the	s" i ant	12,10 2	
250 1 56.50 1 75 at	E J. S	T - 28.91	

Tabela 5.1 - Padrão NORMA

		TIPO DE O	CONSTRUÇÃ	(O)	
R1-N		1.	Test & Silve	n 1990 and 1	
PP-N		海布門的	FET BE	Karanga Panga	新作為
R8-N	TO THE				
R16-N	Fill Bit		30 T 1645	e l'esa	1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1
21.00 (A)				E TOSK	
		گرید دی داد بردید استنمید. است.	and the contract of the contract of a	real and and	man a man a

TIPO DE CONSTRUÇÃO	
CAL-8	en e de Lante Con
CSL-8	的第三人称
CSL-160 08,80 POJA 05,85	

Tabela 6 - Tabela de depreciação de Ross Heidecke

	Idade em % ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
de vida	Α	В	С	D	E	F	G	Н
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	34,25	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
5	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
9	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
11	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
13	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
15	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
18	10,6	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
19	11,3	11,30	13,55	18,45	27,35	41,25	57,95	78,00
20	12	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20_	58,30	78,20
21	12,7	12,70	14,90	19,75	28,50	42,20	58,65	78,35
22	13,4	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
23	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
24	14,9	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
25	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
26	16,4	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
27	17,15	16,70	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
28	17,9	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
29	18,7	18,25	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
30	19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
31	20,3	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
32	21,1	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
33	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
34	22,8	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
35	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
36	24,5	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
37	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
38	26,2	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
39	27,5	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
40	28,8	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10

;	
$\overline{}$	
)	
_	
_	
_	
_	
4	
_	
_	
_	
_	
_	
_	
_	
$\dashv$	

						~		
41	29,3	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
42	29,8	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
43	30,75	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
44	31,7	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
45	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
46	33,6	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
47	34,55	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
48	35,5	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
49	36,5	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
50	37,5	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
51	38,5	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
52	39,5	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
53	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
54	41,6	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
55	42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	67,80	85,75
56	43,7	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	63,30	86,00
57	44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	68,80	86,30
58	45,8	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
59	47,3	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
60	48,8	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
61	49,5	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,35	87,40
62	50,2	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
63	51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	64,00	76,45	87,95
64	52,5	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
65	53,65	53,65	54,80	57,35	65,05	65,55	78,05	88,50
66	54,8	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
67	55,95	55,95	57,05	59,50	66,95	70,60	79,15	89,10
68	57,1	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
69	58,3	58,30	59,35	61,70	65,85	72,15	80,25	90,10
70	59,5	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
71	60,85	60,70	61,70	73,90	67,80	73,75	81,35	90,70
72	62,2	61,90	62,90	85,00	68,80	74,60	81,90	90,60
73	63,3	63,15	64,10	76,15	69,80	75,40	82,50	90,90
74	64,4	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
75	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
76	66,9	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
77	68,15	68,15	70,20	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10
78	69,4	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
79	70,7	70,70	72,70	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
80	72	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
81	73,3	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
82	74,6	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
							<del></del>	

74

157 - 2051/23

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

## **IPTU**



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 048.244.0006-6

Local 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:

Area incorporada (m²):

800

Testada (m): Fração ideal:

1,0000

Área não incorporada (m²): Area total (m²):

800

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

uso múltiplo

Área ocupada pela construção (m²):

568

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 IPTÚ:,

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)

ts7 - 0031/23

Página 59

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

## Matrícula do Imóvel



FARA F, NO ADTACAT GATA CA SECUCIONICA (C. )

FARA F, NO ADTACA O FRACO DE VANCADO DOTA FERTIDAD

(O) SAGA F, NO ADDATA DA CLA EXTEDIDAD (PROVINCA CONTINUA EXTEDIDAD.

## **0** Registro 4 de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO **GERAL**  14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

do São Paulo

93.306 01

São Paulo. 15 do Julho

IMÓVEL:- Avenida do Curcino nº 3.691, antigo nº 3.709 antiga Entrada do Cursino, esquina da Rua Cel. Fawcett antiga Rua -Bernardo do Marago, lotos 18 e 19 da quadra 2,da Vila Moraes Saudo - 21º Subdistrito.-

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO de forma retangular, plano ao nivel da rua com pequeno declive para os fundos, medindo -.20,00m de frente, o 40,00m da frento aos fundos, em ambos os lados, confrontando do um lado cem a Rua Col Favenett antigara Rua Bernardo de Moraes, com a qual faz ecquina, de cutro lado o fundos com propriedade de Onofrio Sulli o aua mulher An gelina Foliciquio Sulli, perfazendo a área de 800,00m2.-

PROPRIETÁRIOS: ARMANDO AUGUSTO ALVES, RG. 640.444.369.123. / rod. 19, CIC 115.744.108-49, caoado com LUCINDA CASTRO ALVES SERASTIRO MARIA VENÂNCIO, RG. 4.788.133, CIC 010.984.038-60, caoado com DEOLINDA PIRES VENÂNCIO: ZAIDA DO AVISO VERÂNCIO. RG. 7575.624, CIC 239.099.788-00, caoado com MERICO PEREIRA MENDES METO: HERMINIO AGOSTINHO VERÂNCIO, RG. nº/0933.826, CIC 360.111.428-34, caoado com EZILDA DA COMCEIÇÃO VIDEIRA VINÂNCIO o DORIVAL ANTONIO VERÂNCIO DE DESCRIPO, RG. 4.471.522, CIC 655.462.888-68, caoado com ROSELI VENÂNCIO oU ROSELI KAMANSCOK VENANCIO OU ROSELI KAMANSCOK VENANCIO OU ROSELI KAMANSCOK JOS COMPACIONES DE COMPAC

REGISTRO ANTERIOR: TR. 119.790 desto Registro .-

CONTRIBUINTE: 048.244.0006-6.-

A Ever. auto. backetyrica \_(Liliana Asturiano Costa)

R.1. cm 15 de julho de 1988.-

- 34-2 6/ 0

Par instrumento particular de 13 de maio de 1985 e Ret. e -Rat. de 25 de janeiro de 1997, es proprietários asima qualificados, depar en logação as POSTO NOSSA SENHORA DO AVISO -LUDA, com sede nesta Capital, a Avenido do Cursino nº 3.691,
CGC. 43.505.304/0001-13, o imável desta ratricula, polo prama de 5 anos, com inicio em 04 de junho de 1985 e rermino em
03 de junho de 1990, comão a aluguel mensal de Cr34.000.000,
reajustáveis ecceptralizante de acordo cem os indices de Go--



[][[][[][[][[][]][]][] 1121-1 - AA



CCCOMPAS reparations and reparation reparations of the second control of the second cont

Pég. 00001/00000

Página 60





# **40 Registro 4** de Imóveis

verno Pederal fixados para tal finalidade Pica estipulada a multa de 3 alugueis vigentos, na qual incorrera a parte que infringir qualquor clayaula do contrato; no caso do venda do imovel a tercoirco será respeitada a presente locação. \_(Liliana Asturiano Costa) Av.2, em 02 de janeiro de 1.990 Pica rescindido a locação R.1. de conformidade com o ina monto particular de 31 de outubro de 1.989. (Liliano Asturiano Costa) Por instrumento particular de 01 de novembro de 1.989, proprietários retro qualificados, DERAM EM LOCAÇÃO do 1 NOSAS SERMORA DO AVISO LTDA., CGC nº 43.505.304/0001-11 sédo nesta Capital, à Avenida de Cursino nº 3.691, o in desta matrícula, pelo prazo de 05 anos com início em 01 novembro de 1.989, o termino em 31 de outubro de 1.994 novembro de 1.989, o término em 31 do outubro de 1.994, no valor de NC25 7.500,00, mensal inicial para os primeiros que tro meseo, novembro de 1.989 a fevereiro de 1.990, reajusta do pelo índice fixado da BTN cheia, nos meses de março, julho o novembro do cada ano. Consta do título, em coso de alienação do inével, será respoitada a presente locação em todos oo seus expressos termos, conforme artigo 1.197 do Código Civil Brasileiro. [[Liliana Asturiano Costa] R 4/93,306, em 29 de novembro de 2.006. ONUS:- PENHORA. Conforme certidão de 31 de agosto de 2006, expedida pelo Julzo de Direit Civel da Comarca de Santo André/SP, extraída dos autos nº 65/2004 execução de título extrajudicial, movida pela ASTER PETRÓLEO LTDA DORIVAL ANTONIO VENÂNCIO e ROSELI KAMANSCEK VENÂNO ideal do inóvel desta maufeula de propriedade dos executados, foi penhorada. Volor da causa: R\$63.846,49 (sessenta e três mil, oltocentos 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.



邑

## **()** Registro de Imóveis

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL  93.306  02  14° Oficial de Imóveis de São Paulo  de São Paulo
São Paulo, 29 de novembro de 2.066.
O Fser. Aut. (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 Corregedaria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, disponibilizado peto Partal do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraído do processo nº CG-2011/89338, solicitado peto Julzo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Ribeirão Pires/SP, referente à ação de execução fiscal, autos nº 4299/00, movida peta 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 (cinqüenta e três mil, cento e setenta e nove reside vinte e quatro centavos).
O Escr. Aur. Cleber Fanas da Silva Gasques).
Av.6/93, 306, em 17 de agosto de 2 012.
Princede-se a esta averbação, nos termos do aniga 213, inciso I, letra "a", do Lei a" 6.015/73, para ficar censtando, do obertum, que o imóvel desta matrícula foi edquirido por ARMANDO AUGUSTO ALVEN e SEBASTIÃO MARIA VENÂNCIO na proporção de 1/3 parte ideal para cada um, e por ZAIDA DO AVISO VENÂNCIO MENDES, HERMÍNIO AGOSTINHO VENÂNCIO e DORIVAL ANTONIO VENÂNCIO, na proporção de 1/3 parte ideal em comum ou 1/9 parte ideal para cada um, conforme se verifica do titulo equipitivo: transcrição nº 1/9.790, de 08 de setembra de 1.983, que deu ongem a referida obertura, ficanda, portanto, sanada essa omissão.  O Oficial Resulta (Ricardo Nahat).
Av 7/23 3(6), em 04 de dezembro de 2.012.
A vista chero nº 954/12, expedida em 15 de outubro de 2012 pelo Juizo do Servigo Anexo, das Fazandas da Comarca de Ribersão Pires SP, extretão des cumo o 505/11/2001/014041-0, (endem nº 4249/00), da ação de execução fisica, mavida por o UNÃO, em tate de AP-10 POSTO SHOPPING SÃO CALTANO LTDA, HERMINIO AGONTINIO VINANCIO, e !DI VAI TOPES, fiço constar o exacelamento da independidada a v. 5, aos termos da sentença proterida em 04 de junha de 2012.  At ser Am California (California)
- continus no verso -
EM DDANCO

Pág: 00003/00006

. 93.306

UZ.

coulinuação

Av.8/93.306, cm 29 de dezembro de 2.015.

À vista do oficio 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 listado de São Paulo, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sedo nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior nº 345. Alto de Pinheiras, constatou que o imóvel desta matefeula encontra-se contaminado, tendo sido os proprietários notificados acerca de inclusão do imóvel na Relação de Áreas Contaminados no Estado de São Paulo, pela CETESB por via postal em 15 de outubro de 2015.

A Esc. Auf

(Karina de Souza Valor).

Av.9/91,306, em 29 de dezembro de 2.015

A vista do oficio nº 321/CAAR/2015 de 15 de outubro de 2015, e do termo de reabilitação para uso declarado nº 0298/2015 da mesma data, fuço constar que, com base no despacho 223/13/CAAC, opensado à pasta administrativa CRTESB nº 45/00100/10, o imóvel desta mairicula foi considerado reabilitado para uso como comércio vargista de combustíveis pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNIU nº 43,776,491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermanu Júnior nº 345, Alto de Pinheims, 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, confume 1º relatório de Monitoramento Ambiental Semestral, de maio de 2010, claborado pelo empresa CMA Engenbria Ambiental Semestral, de maio de 2010, claborado pelo empresa CMA Engenbria Ambiental, com o estabelecimento de medida de comtrole institucional restrições de usa das éguas nabterrámeas por tempo indeterminado, área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum WGS-84: 335,120mE; 7,385,409mS; 335,124mE; 7,385,409mS; 335,144mE; 7,385,400mS, 335,174mE; 7,385,400mS, 335,174mE; 7,385,400mS,

A Escr. Aur.

(Karina de Souza Valor).

Av.10/93.306, em 30 de novembro de 2 016.

À vista do certidão de 26 de setembro de 2016, expedida pelo Juizo de Direito da 5º Vara Civel do Foro Regional III - Jahaquara desta Capital, e requerimento de 19 de outubro de 2016, nos termos do Art. 828 da Lei oº 13.105/15, foi distribuida em 20 de agusto de 2009 e admitida em juizo, à 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 HIERMINIO AGOSTINHO VENÂNCIO, CPF nº 360.111.428-34, Valor da causo: R\$252.960.09 (duzentos e cinquenta e dois mil, novecentos e sessenta reais e nove centavos).

A Face Aur

(Siméia Lorena da Silva Galhardo).

EMBRANCO

Pag: 00004/00008

旦



旦

## 140 Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO **GERAL** 

4º Oficial de ] de São Paulo

93,306

São Paulo, 16 de março de 2.017.

Av.11/93,386, em 16 de março de 2.017.

03

Conforme centidão de 28 de janeiro de 2016, expedida pelo Juizo de Direito da 2º Vera do Fero da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP, extraída dos curtos nº 6003568-33.2004.8.26.0180 da ação de execução de título extrajudicial - espécies de contratos, movido pela PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A, CNPI nº 34.274.233/0001-02, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, e escritário regional em Compinas/SP, na Rua José Paulino nº 1.015 em face do AUTO POSTO ESPÍRITO SANTO DO PINHAL LIDA, CNPI nº 52.274.297/0001-87, com sede em Espírito Santo do Pinhal/SP, na Rua Marques do Herval nº 35, DORIVAL ANTÓNIO VENANCIO, RO nº 4 471.522-SSP/SP, CPF nº 655.462 888-68, e sua mulher ROSELI KAMANSCEK VENÂNCIO, qualificada no titulo com o RG nº 4.150.639-X, CPF nº 131.595.068-51, bresileiros, comerciantes, domiciliados em Santo André/SP, residentes na Rua Adolfo Basos nº 296, cprº 121, Vita Basos, 19 parte ideal do imóvel desta maurícula, fol penhorada. Yolor da causa: R\$172.382,22 (cento e setenta e dois mil, trezentas e citenta e dois reais e vinte e dois centavos). Deponibitios: Auto Posto Espírito Sento do Pinhal Lida, Dorival Antônio Venâncio, e sua mulher Roseli Kamanscek Venâncio, já qualificados. Juíza do Feito: Dra, Bruna Marchese e Silva c Silva

(Cleber Farias do Silva Gasques). O Esci. AUT

Påg 00009/00008

HE THE THE THE THE WAY THE TABLE A

656355

Página 64



## 140 Registro de Imóveis

14º Registro de Imóveis

Rua Jundial, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885 6891

Prenotação nº: 0719032

São Paulo, 16/03/2017 12:37:29

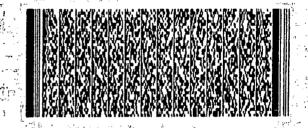
Oficial; Ricardo Nahat

Substituta: Eunice dos Santos Bomfim

A presente é extraida om forma reprográfica nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro do 1973. O referido é verdade e dá fó. O Oficial/Subst\*/Escr.Aut. Acompanha o título, selagem conforme guia n°051/2017

São Paulo, 16/03/2017 12:37:29

Eunice dos Santos Bomfim





P50: 00006/00008

157 - 0031/23

Página 65

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

## ANEXO 6 - RRT - Registro de Responsabilidade Técnica



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT



Verificar Autenticidade

1. RESPONSAVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: TASSIA ANA TOSETTO Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista CPF: 391 XXX XXX 25 Nº do Registro: 00A1442333

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM13273799100CT001 Data de Cadastro: 10/07/2023 Data de Registro: 10/07/2023 Tipologia: Habitacional Unifamiliar

Modalidade: RRT MULTIPLO 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

Logradouro: DO CURSINO - DE 2815 A 3889 - LADO ÍMPAR

Bairro: SAUDE

Cidade: SÃO PAULO

Nº: 3691

Complemento:

UF: SP

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 MM13273799100CT001 Contratante

Forma de Registro

Data de Registro

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo INICIAL

10/07/2023

www.caubr.gov.br

Página 1/2

<u>ब्रुक्तिमा 1907/2023 के १०६८ अन्तर्भात माना WCPC23700107510</u>



CAU/BR &

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT



### 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 TASSIA 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. ((GPD)

A autenticidade deste RRT pode ser venficada emi https://siccau.caubr.gov.bi/app/view/sight/externo/form=Servicos, ou.

1

Q,

autenticidade deste RRT pode, ser verificada em: https://siccau.caub.gov.br/appWiewisighVextemo?form=Servicos, ou via ORCode. Documento impresso er /07/2023 às 09:14:40 por: siccau, ip 10.128.0.1.

7-3-10-2

Página 2/2