

EXMO. (A) SR. (A) DR.(A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 1081001-25.2016.8.26.0100

SERGIO CREMASCHI SAMPAIO, engenheiro civil, inscrito no CREA/SP nº 0601421075, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE ANDREA MATARAZZO** contra **JORGE CHAMMAS NETO E OUTROS**, tendo procedido as diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Sumário

1	PRELIMINARES	3
2	VISTORIA	4
	2.1 Localização	4
	2.2 Características da Região	6
	2.3 Características do “Edifício Conde Andrea Matarazzo”	7
	2.4 Característica dos conjuntos	10
	2.5 Classificação da Construção	20
	2.6 Estado de Conservação	21
	2.7 Custos com IPTU e condomínio e débitos existente	22
3	CONSIDERAÇÕES DO MERCADO	23
	3.1 Economia Local	23
	3.2 Diagnóstico de Mercado	24
	3.3 Indicadores de Oferta e Demanda	27
	3.4 Valores praticados	27
4	ANÁLISE DE VALOR	28
	4.1 Metodologia Adotada	28
	4.2 Tratamento dos Dados	29
	4.3 Grau de Fundamentação e Precisão	30
	4.4 Resultado da avaliação e data de referência	31
5	CONCLUSÃO	32
6	ENCERRAMENTO	33
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO	34
	ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS	81
	ANEXO III – RESULTADO ESTATÍSTICO	91
	ANEXO IV – RESPOSTA DOS QUESITOS	117

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

1. PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado de venda dos **conjuntos comerciais nºs 101** (matrícula nº 32.580), **102/103** (matrícula nº 32.581), **106** (matrícula nº 7.077), **107** (matrícula nº 7.078), **108** (matrícula nº 7.079), **109** (matrícula nº 7.080), e das **04 (quatro) vagas de garagem** identificadas nas matrículas de nºs 7.081, 32.582, 32.583 e 32.584. Os presentes imóveis estão situados na **Avenida Paulista**, 1483, 1487, 1491, 1495 e **1499** x Alameda Santos, 1518 x Alameda Casa Branca, 37 e 39 (conforme descrições das matrículas), **Edifício Conde Andrea Matarazzo**, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01311-200, Latitude -23,562461 e Longitude -46,656079 (Graus Decimais).

A vistoria foi realizada no dia 15/04/2025 às 8h30. Além deste signatário, acompanharam a perícia o Eng. Antonio César Occiuci Bassetti Estelito (assistente técnico do Reclamado), e o sr. Ricardo Forte da Silva (Representante do Reclamado).

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de condomínio.

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2019 – Segunda Edição “Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais”; ABNT NBR 14653-2: 2011, “Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos”, em especial seu item 8.2.1.4.3 (Tratamento científico dos dados); “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

2. VISTORIA

2.1. Localização

O **Edifício Conde Andrea Matarazzo**, situa-se no logradouro **Avenida Paulista**, 1483, 1487, 1491, 1495 e **1499** x Alameda Santos, 1518 x Alameda Casa Branca, 37 e 39 (conforme descrições das matrículas), Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01311-200, Latitude -23,562461 e Longitude -46,656079 (Graus Decimais).

Os conjuntos comerciais e as vagas de garagem (objetos da presente perícia), encontram-se classificados junto à Prefeitura do Município de São Paulo, sob os respectivos contribuintes nºs:

Matrícula:	Unidade:	Contribuinte:
32580	Conjunto 101	009.045.0627-4
32581	Conjuntos 102 / 103	009.045.0628-2
7077	Conjunto 106	009.045.0631-2
7078	Conjunto 107	009.045.0632-0
7079	Conjunto 108	009.045.0633-9
7080	Conjunto 109	009.045.0634-7
7081	Vaga 1	009.045.0011/0012 (<i>conf. Matrícula</i>)
32582	Vaga 2	009.045.0876-5/0877-3
32583	Vaga 3	009.045.0876-5/0877-3
32584	Vaga 4	009.045.0876-5/0877-3

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município (Lei nº 15.889, de 5 de novembro de 2013), as unidades situam-se no Setor Fiscal 009 da Quadra 045.

A quadra onde se situa o edifício é formada pelas seguintes vias públicas: Avenida Paulista, Alameda Casa Branca, Alameda Santos e Rua Pamplona.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

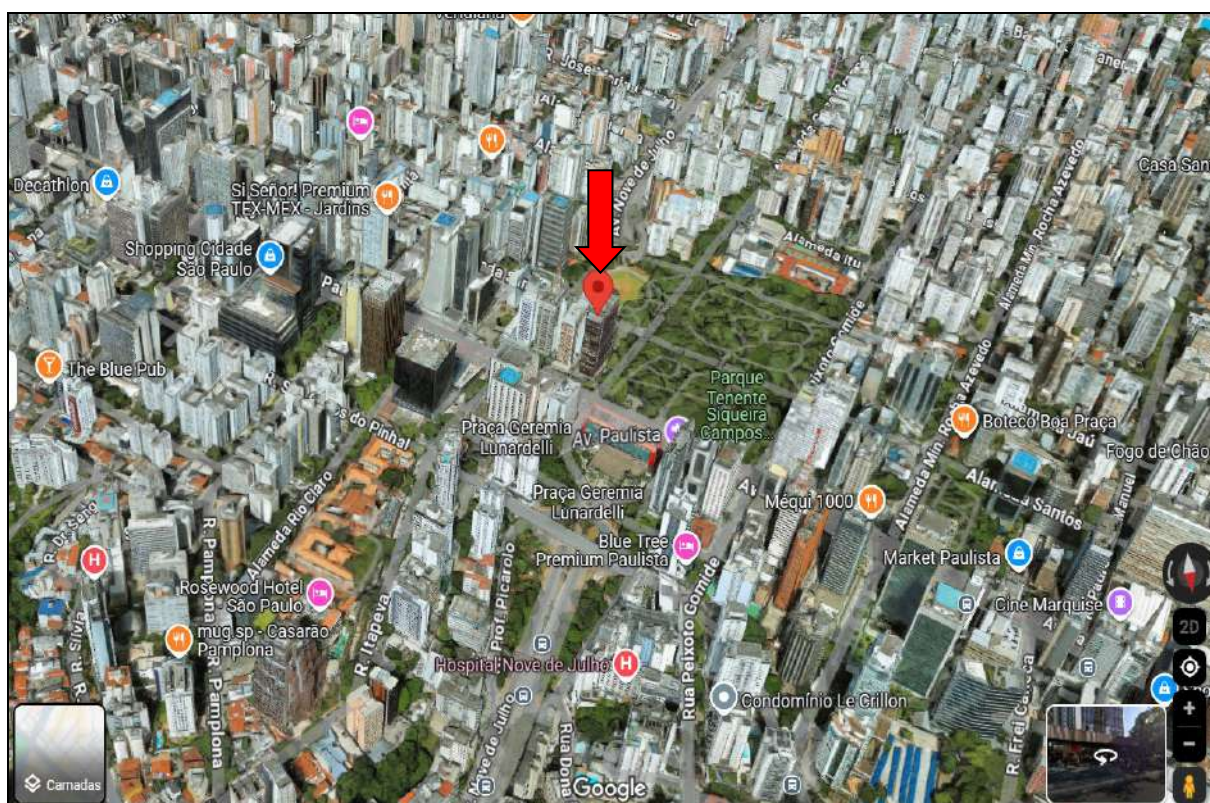


Imagem 01: Imagem aérea com a demarcação do Ed. Conde Andrea Matarazzo



Imagem 02: Mapa de localização com a demarcação do imóvel avaliando

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

2.2. Características da Região

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016 e revisão nº 18.177 de 2024, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o “**Edifício Conde Andrea Matarazzo**”, situa-se em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.



Imagem 03: Mapa de zoneamento, detalhe da quadra do imóvel avaliando

A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso predominantemente comercial, coexistindo com edifícios residenciais. Em seu entorno predominam restaurantes, shopping center, comércio de serviços, drogarias, bancos, hospitais, lazer, praças e institucional, apresentando todos os melhoramentos públicos

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

essenciais, tais como: redes de água; luz; esgoto; gás, telefonia; iluminação pública; pavimentação; arborização; transporte público direto através de rede de ônibus e Metrô.

Situado no coração da Avenida Paulista, o edifício oferece fácil acesso às principais vias da cidade, como as Avenidas Nove de Julho, Brigadeiro Luís Antônio e Vinte e Três de Maio. Está próximo à estação de metrô Trianon-Masp, facilitando o transporte público. Nas proximidades, encontram-se o Museu de Arte de São Paulo (MASP) e o Parque Trianon, ícones importantes da Cidade de São Paulo.

2.3. Características do “Edifício Conde Andrea Matarazzo”

Construído em 1975, o **Edifício Conde Andrea Matarazzo** ocupa esquina de um quarteirão inteiro, com frentes também para a Alameda Santos e a Alameda Casa Branca.

Projetado pelo arquiteto Roger Zmekhol, o edifício apresenta uma estrutura em concreto armado com revestimento externo em granilite e vidros em cristal fumê bronze, uma inovação para a época. As paredes dos halls e dos andares são revestidas com mármore tipo travertino. No hall principal, há um busto em bronze do Conde Andrea Matarazzo, obra de F. Busacca, que harmoniza com a cor, material e luminosidade do edifício.

O edifício possui 21 andares, totalizando uma área locável de aproximadamente 14.910 m², com lajes a partir de 682 m². Cada andar conta com 12 conjuntos e 5 vagas de estacionamento. A infraestrutura inclui ar-condicionado tipo Split, forro de gesso, luminárias, controle de acesso, CFTV e piso com eletrocalhas.

O acesso vertical é feito por escada e por 5 elevadores Marca ThyssenKrupp com capacidade cada de 28 passageiros e/ou 1400 kg. Já no andar do avaliando somente há a parada de 2 (dois) elevadores sociais e 1 (um) de elevador de carga.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 04: Vista da fachada do “Edifício Conde Andrea Matarazzo”.

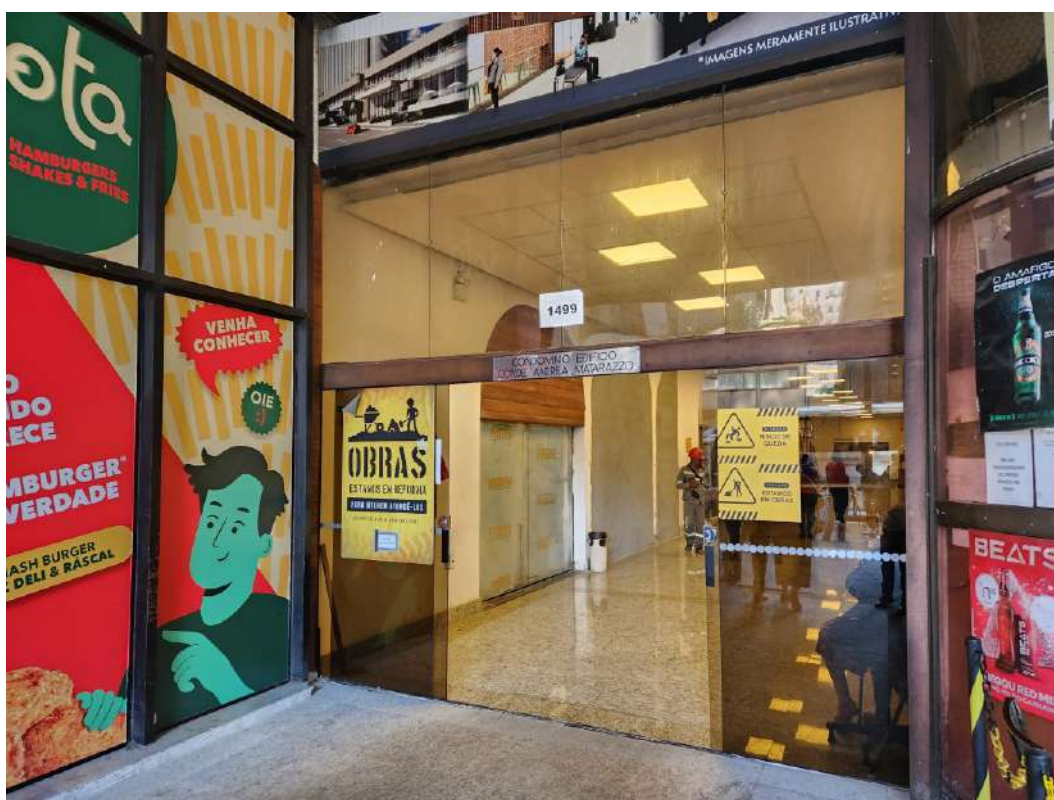


Imagem 05: Vista da portaria de acesso ao edifício

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 06: Detalhe da recepção do condomínio



Imagem 07: Detalhe do acesso social no andar do avaliando

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

2.4. Características dos conjuntos

Conforme as cópias das matrículas do 4º Carto de Registro de Imóveis de São Paulo, atualizado até 12/06/2024, juntada às fls. 1.328 dos autos, os imóveis possuem as seguintes metragem e descrição:

Matrícula	Unidade:	Andar	Área útil	Área comum	Área total
32580	Conjunto 101	1º	66,01	30,36	96,37
32581	Conjuntos 102 / 103	1º	78,19	35,67	113,86
7077	Conjunto 106	1º	76,16	35,79	111,95
7078	Conjunto 107	1º	43,95	20,66	64,61
7079	Conjunto 108	1º	43,95	20,66	64,61
7080	Conjunto 109	1º	43,95	20,66	64,61
7081	Vaga 1	SS	26,31	-	26,31
32582	Vaga 2	SS	-	-	26,31
32583	Vaga 3	SS	-	-	26,31
32584	Vaga 4	SS	-	-	26,31

Atualmente os conjuntos encontram-se unificados, ocupado por inquilinos e possui as seguintes distribuições interna:

- Recepção (1): Paredes em massa corrida com pintura látex, teto em gesso com pintura látex e piso em porcelanato;
- Banheiros (4): Paredes em massa corrida com pintura látex, teto em gesso com pintura látex e piso em porcelanato;
- Salão (2): Paredes em massa corrida com pintura látex, divisórias e teto em gesso com pintura látex e piso elevado com pedras em ardósia;
- Almoxarifado (1) Paredes em massa corrida com pintura látex, teto em gesso com pintura látex e piso elevado com pedras em ardósia;

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

- Sl. de Reunião (2) Paredes em massa corrida com pintura látex, divisórias e teto em gesso com pintura látex e piso em ardósia;
- Escritório (2): Paredes em massa corrida com pintura látex, divisórias e teto em gesso com pintura látex e piso em ardósia;
- S. Diretoria (2): Paredes em massa corrida com pintura látex, teto em gesso com pintura látex e piso em ardósia;
- Copa: (1): Paredes em azulejo branco até o teto; teto em gesso com pintura látex e piso em porcelanato.

A seguir, serão apresentadas as fotos da vistoria.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 08: Vista do acesso ao avaliando (sala 102)



Imagem 09: Vista da recepção

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 10: Vista de um dos banheiros



Imagem 11: Vista do corredor de acesso ao salão

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 12: Vista de um dos escritórios

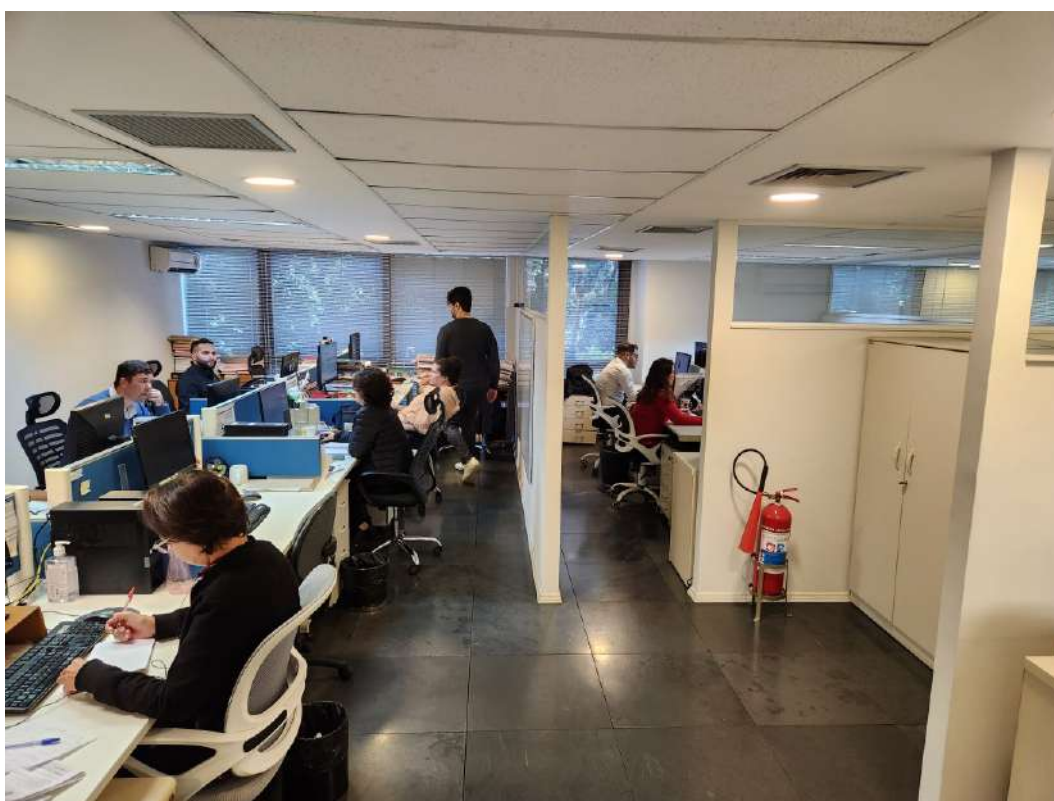


Imagem 13: Vista parcial do salão

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 14: outra vista parcial do salão



Imagem 15: Visa de uma das salas de reunião

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 16: Detalhe do Almojarifado

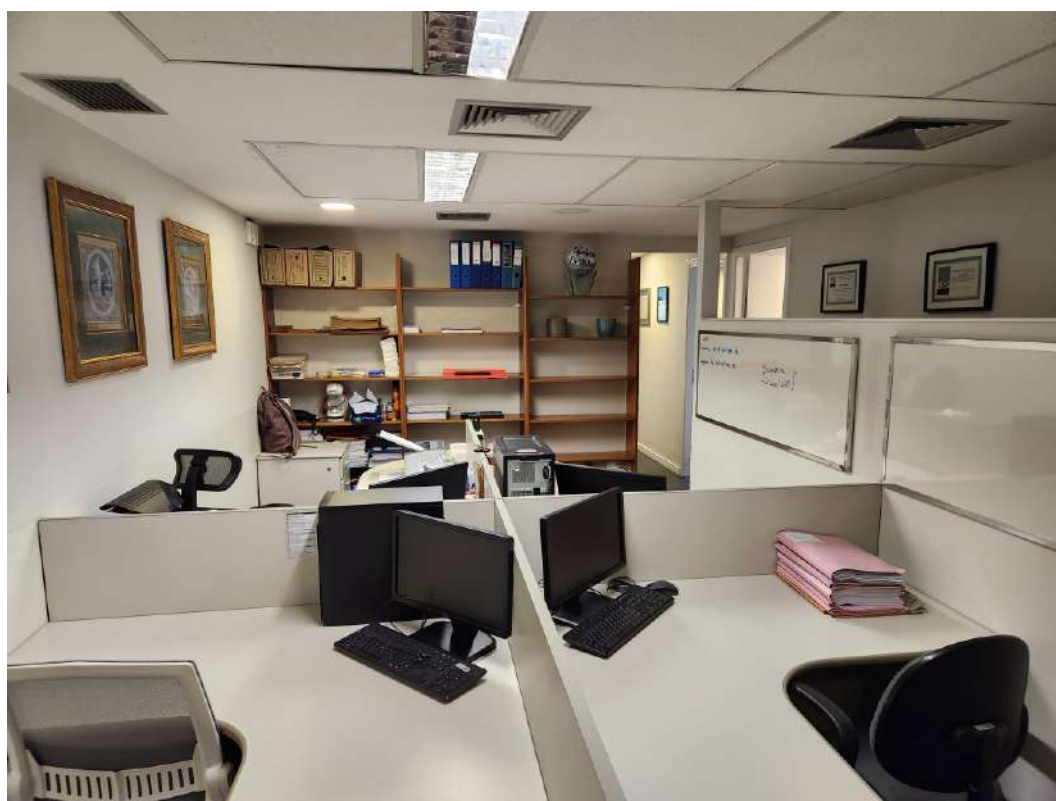


Imagem 17: Vista de outro escritório

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 18: Detalhe de uma das salas de diretoria



Imagem 19: Detalhe da copa

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 20: Vista parcial do estacionamento

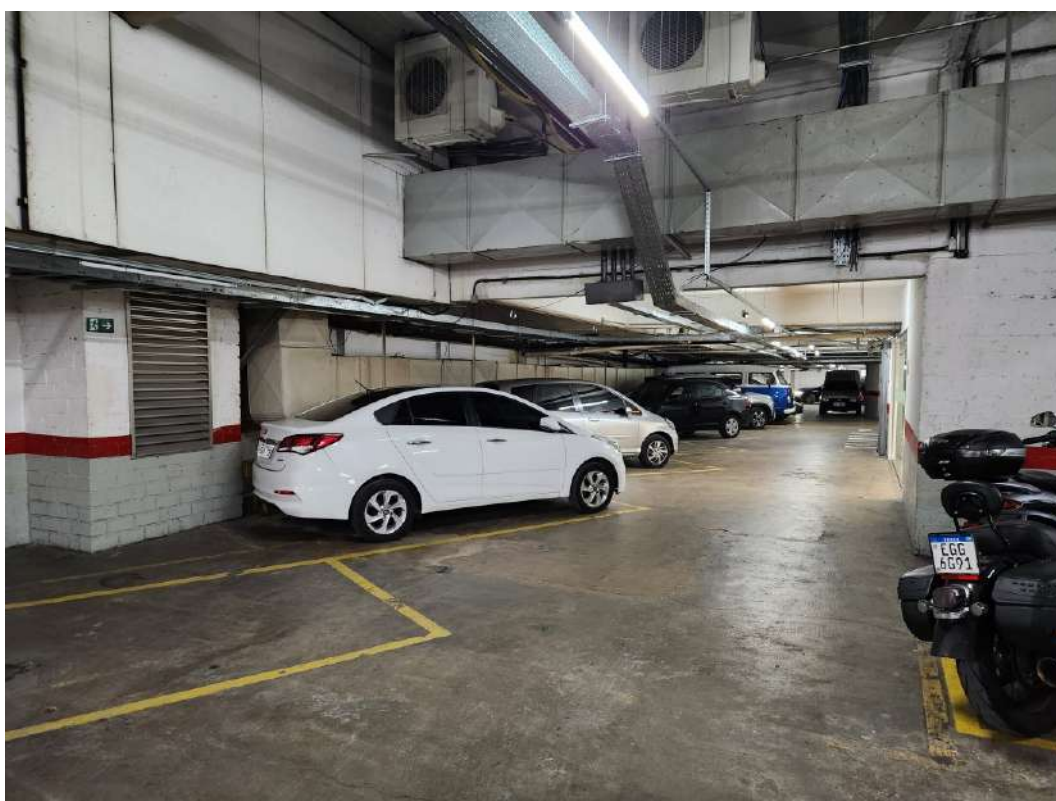


Imagem 21: Outra vista parcial do estacionamento

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Imagem 22: Detalhe do setor comercial, no térreo do condomínio



Imagem 23: Detalhe do setor comercial, no térreo do condomínio

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

2.5. Classificação da Construção

Este signatário adotou para a classificação da construção o estudo “Índice de Unidades Padronizadas (IUP) – Atualização 2019, estudo realizado pelo IBAPE/SP. O imóvel avaliando foi classificado como “Escritório Padrão Superior”, no intervalo médio, com elevador, item 2.1.4 do citado estudo, padrão equivalente a [6,371 x R8N], sendo R8N o valor do Custo Básico da Construção Civil – CUB, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

“PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou “fulget”, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas “cortinas de vidro”.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

. Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

. Forros: geralmente rebaixados com placas termoacústicas.

. Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar-condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.”

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

2.6. Estado de Conservação

Verificou-se em vistoria que as áreas comuns do edifício e os conjuntos, se encontram em regular estado de conservação.

Do exposto, o signatário adotará o estado de conservação “Regular”, item “c” do Quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP:

Segundo as “Certidões de Dados Cadastrais – IPTU 2025”, emitida por esta signatário e informação obtida em vistoria, o “**Edifício Conde Andrea Matarazzo**” foi edificado em 1976, portanto. Para efeito de cálculo, devido ao estado de conservação que os conjuntos se encontravam-se, foi adotado a **idade estimada** de 35 anos.

Consoante o citado estudo, considerando a classificação adotada, idade estimada de 35 anos, estado de conservação “regular”, Vida Referencial de 60 anos e Valor Residual de 20%, o Foc – “Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação” resulta em 0,61971.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

2.7. Custos com IPTU e condomínio e débitos existente

Matrícula	Unidade:	Custos		Débitos	
		IPTU R\$ (anual)	Condomínio R\$ (Mensal)	IPTU R\$	Condomínio R\$
32580	Conj.101	6.951,50	***	32.224,77	21.443,40
32581	C. 102/103	8.668,10	***	44.762,17	50.799,66
7077	Conj. 106	10.330,20	***	51.677,08	51.865,36
7078	Conj. 107	5.373,00	***	24.936,54	29.931,19
7079	Conj. 108	5.373,00	***	24.936,54	29.931,19
7080	Conj. 109	5.373,00	***	24.936,54	29.931,19
7081	Vaga 1	*	***	*	9.339,20
32582	Vaga 2	**	***	**	9.339,20
32583	Vaga 3	**	***	**	9.339,20
32584	Vaga 4	**	***	**	9.339,20

Observação: Não foram considerados como débitos de IPTU's, os valores referentes ao ano de 2025, somente os que estão registrados na dívida ativa.

* Na cópia da matrícula apresentada, consta que o imóvel possui o seguinte contribuinte 009.045.0011/0012, não sendo possível consultar o valor do IPTU e débitos municipais.

** As respectivas vagas de garagem, possuem os seguintes contribuintes: 009.045.0876-5/0877-3, onde os valores para IPTU referem-se ao 1º subsolo (R\$ 125.009,60) e 2º subsolo (R\$ 106.399,00) e não existem dívidas ativas para os respectivos contribuintes.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

3. Considerações do mercado

3.1. Economia Local

A Avenida Paulista, ícone de São Paulo, é muito mais do que um cartão-postal, é um dos principais centros econômicos do Brasil. Com uma dinâmica única que mistura comércio, serviços, cultura e turismo, a região movimentava bilhões de reais anualmente e reflete a diversidade e a vitalidade da economia paulistana.

A Paulista abriga sedes de grandes bancos, multinacionais e empresas de tecnologia, consolidando-se como um polo financeiro de relevância nacional. A concentração de escritórios atrai profissionais de alto poder aquisitivo, impulsionando o comércio e a prestação de serviços especializados, como consultorias e advocacias.

A avenida e suas adjacências oferecem desde luxuosas grifes em shoppings como o Shopping Cidade São Paulo e o Paulista Plaza até pequenos comércios que atendem ao público local. A gastronomia é outro destaque, com restaurantes internacionais, cafés de especialidade e food halls que atendem tanto a executivos quanto a turistas.

A economia da Paulista também se beneficia de seu vibrante cenário cultural. Museus como o MASP, centros culturais como o Japan House e eventos como a Paulista Aberta aos domingos atraem milhares de visitantes, gerando receita para hotéis, bares e lojas de souvenirs.

Apesar de sua prosperidade, a Avenida Paulista enfrenta desafios como a concorrência com outros polos empresariais (como a Faria Lima) e a necessidade de equilibrar crescimento com inclusão social. A revitalização de calçadas, a segurança

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

e o estímulo a pequenos empreendedores são passos importantes para manter sua vitalidade econômica.

3.2. Diagnóstico de Mercado

O **mercado imobiliário** no ano de 2024 mostrou um desempenho econômico robusto no Brasil, com o PIB avançando 3,5%. Esse crescimento foi impulsionado principalmente pelo consumo das famílias, que teve um aumento significativo devido ao impulso fiscal e ao crédito mais acessível. Também houve expansão nos investimentos, especialmente nos setores da construção civil e na compra de bens de capital. Em 2025, o crescimento é projetado em 2,00%, conforme “Relatório de Mercado” elaborado pela Focus em 17 de abril de 2025, com destaque para o desempenho do setor agropecuário. O mercado de trabalho também continuará dinâmico, sustentando esse crescimento, mas as altas taxas de juros representam um fator limitador, pois restringem o crédito e a atividade econômica.

No mercado de trabalho, o Brasil registrou avanços no ano passado, com a taxa de desemprego caindo para 6,4% no terceiro trimestre, segundo o IBGE. Para 2025, espera-se uma leve piora no desemprego, com a taxa subindo para 7,4%, mas os rendimentos médios reais devem continuar a crescer, com uma alta de 2,8% no rendimento e 3,7% na massa salarial.

Em relação à inflação, 2024 foi mais desafiador do que o previsto inicialmente, com o IPCA ficando em 4,8%, acima do teto da meta de 4,5%. Esse aumento se deve principalmente aos impactos de intempéries climáticas, que elevaram os preços de alimentos e energia elétrica. A inflação de serviços também contribuiu para a pressão inflacionária, dada a robustez do mercado de trabalho e o aumento da massa salarial. Em 2025, espera-se um processo gradual de desinflação, contudo, a pressão do câmbio depreciado e a indexação dos preços de serviços devem continuar influenciando a inflação, onde economistas já projetam o IPCA para a casa dos 5,57%, acima novamente do limite superior da meta.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

O cenário global também traz desafios. A incerteza externa, especialmente após as eleições nos EUA, pode aumentar a aversão ao risco nos mercados emergentes e pressionar a moeda brasileira. Isso, combinado com o fortalecimento do dólar e possíveis barreiras comerciais, pode aumentar os custos domésticos. No Brasil, diante desse cenário, esperamos novas elevações dos juros, alcançando o máximo de 15,00%, patamar elevado deve ser mantido ao longo de todo no ano de 2025. Esse fato está relacionado à maior dificuldade de convergência do IPCA para região mais próxima à meta de 3,0% que o Banco Central persegue. Dessa forma, esperamos por um patamar significativamente contracionista das taxas de juros até o primeiro trimestre de 2026, momento em que se iniciaria um processo de queda estimulado pela melhora nas condições inflacionárias, permitindo que a Selic atinja 12,50% no final de 2026.

O **mercado imobiliário comercial** sofreu significativas alterações em sua dinâmica devido aos efeitos da pandemia de COVID-19. Entre 2020 e 2022, observou-se um aumento expressivo na oferta de espaços comerciais, decorrente das restrições sanitárias e da adoção massiva do trabalho remoto (home office) por parte das empresas. Esse cenário resultou em uma pressão descendente nos valores de venda e locação, impactando negativamente a rentabilidade dos ativos.

Com a redução compulsória das atividades presenciais, muitas empresas optaram por rescindir contratos de aluguel ou reduzir suas áreas ocupadas, ampliando a disponibilidade de espaços comerciais na região. Dados do Secovi-SP e de consultorias especializadas indicam que, em 2021, a vacância média em edifícios corporativos na Paulista atingiu patamares superiores a 25%, contra uma média histórica pré-pandêmica de aproximadamente 15%.

Os fundos imobiliários com exposição a imóveis comerciais na Avenida Paulista enfrentaram desafios estruturais, como:

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

- Elevada taxa de vacância: Mesmo após o fim das restrições sanitárias, a demanda por grandes espaços corporativos não retornou aos níveis anteriores, devido à consolidação do modelo híbrido de trabalho.
- Pressão nos rendimentos: A queda nos valores de locação e a necessidade de concessão de incentivos (como períodos de carência e fit-outs) reduziram a rentabilidade dos empreendimentos.
- Desvalorização de ativos: A menor demanda e o excesso de oferta levaram a uma correção nos preços por m², afetando a avaliação patrimonial dos fundos.

Embora o cenário ainda apresente desafios, observam-se movimentos de adaptação, como:

- Flexibilização de contratos: Aumento da oferta de espaços compartilhados (coworkings) e modelos de locação mais curtos e flexíveis.
- Reposicionamento de imóveis: Conversão de escritórios tradicionais em espaços híbridos (comercial/residencial) ou em hubs de inovação.
- Retomada seletiva: Empresas que mantêm operações presenciais têm privilegiado imóveis com certificações sustentáveis (LEED, WELL) e localização privilegiada, como a Paulista.

Conclusão:

A pandemia acelerou transformações estruturais no mercado imobiliário comercial, com efeitos persistentes na vacância e na valorização dos ativos. A recuperação plena depende da redefinição da demanda corporativa, que tende a priorizar qualidade, flexibilidade e eficiência operacional em detrimento de grandes metragens. Enquanto isso, investidores e gestores de FIIs devem adotar estratégias ativas de reposicionamento para mitigar riscos e capturar oportunidades em um mercado em reconfiguração.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

3.3. Indicadores de Oferta e Demanda

Para a valoração dos imóveis (objeto desta perícia), foram coletados o total de 34 (trinta e quatro) elementos comparativos, localizados em 19 (dezenove) empreendimentos distintos, situação de venda (ou seja, oferta), portanto, foi adotado o desconto de 6% sobre o preço total ofertado de cada elemento comparativo, devido a localização da Avenida Paulista (valorizante).

Dos 19 (dezenove) empreendimentos onde foram coletados os elementos comparativos, 18 (dezoito) estão localizados na Avenida Paulista, portanto, não foi utilizado a variável "Localização", para a determinação técnica de valor de mercado dos imóveis.

3.4. Valores praticados

O levantamento da amostra utilizada para a precificação dos imóveis, teve como foco empreendimento localizados na Avenida Paulista, com vocação comercial e próximo ao avaliando.

Neste sentido, a pesquisa conduzida no mercado local na região revelou 34 (trinta e quatro) elementos comparativos, sendo todas ofertas abertas ao mercado com áreas privativas que variam entre 25,00m² até 384,00m², com preços unitários de área de privativa após o tratamento entre R\$ 7.362,92/m² até 13.542,63/m².

No geral, as evidências encontradas apresentam boas características construtivas e especificações técnicas de qualidade.

As evidências de mercados encontradas estão no anexo desde laudo de avaliação.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

4. Análise de Valor

4.1. Metodologia Adotada

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1/2019, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 7.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“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 compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

O presente estudo é composto por 34 (trinta e quatro) elementos do segmento de mercado contemporâneos à data da vistoria e que permitiu o estudo matemático estatístico. Para os elementos ofertados no mercado, adotamos um Fator de Comercialização de 0,94 (desconto de 6%).

Com a coleta de amostras comparativas com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, tornou-se imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizassem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis

Diante do exposto, a avaliação do apartamento foi realizada a partir do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por tratamento científico **“Inferência Estatística – Regressão Linear Múltipla do Dados”**, com a utilização do software auxiliar.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

4.2. Tratamento dos Dados

Atendendo aos preceitos da NBR 14.653-2/2011, foi considerada como variável dependente o **Valor Unitário de Área Privativa (R\$)** e foram adotadas 03 (três) variáveis independentes.

Descrição e classificação das variáveis utilizadas:

Variável dependente:

- a) Valor unitário de área privativa (Mínimo: R\$ 7.362,92 | Máximo: R\$ 13.542,63)

Variáveis independentes:

- a) Área privativa (Mínimo: 25,00m² | Máximo: 384,00m²)
Variável explicativa, independente, quantitativa, negativa, contínua.
- b) Vagas de garagem (Mínimo: 0 unidades | Máximo: 6 unidades)
Variável explicativa, independente, quantitativa, positiva, discreta.
- c) CUB depreciado (Mínimo: R\$ 5.305,76 | Máximo: R\$ 11.798,27)
Variável explicativa, independente, proxy, positiva, contínua.

Equação de Regressão:

Consideram-se válidas as suposições associadas aos estimadores de Mínimos Quadrados para o seguinte modelo:

$$\text{Valor unitário} = 1 / (+0.008575291875 + 0.0001337645627 * \text{Área privativa}^{1/2} - 0.0004556053717 * \text{Vagas de garagem} + 21843.59405 / \text{CUB depreciado}^2)^2$$

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

4.3. Grau de Fundamentação e Precisão

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear múltipla de dados / inferência estatística, e os resultados enquadrados de acordo com a ABNT NBR 14.653-2:2011 nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total de pontuação atingida		17		
Grau de Fundamentação do Laudo		III		
Descrição		Graus de Precisão		
		III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X		
Grau de Precisão do Laudo		III		

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

4.4. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valores para os conjuntos comerciais:

Foi adotada a estimativa de valor da variável dependente (Valor Unitário de Área Privativa), com base no modelo de regressão estudado e intervalo de confiança de 80%, considerando-se o valor “**Máximo**” do intervalo de confiança, em função da localização privilegiada do empreendimento: em frente ao MASP - Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand e ao lado do Parque Tenente Siqueira Campos - Trianon.

Valores das unidades para nível de confiança de 80%:

Matr.	Unid.	Valor Unitário R\$			Valor Total R\$		
		Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
32580	Conj.101	9.673	10.007	10.360	638.533	660.624	683.882
32581	C. 102/103	9.478	9.818	10.177	741.112	767.701	795.747
7077	Conj. 106	9.509	9.848	10.206	724.247	750.065	777.288
7078	Conj. 107	10.085	10.420	10.772	443.269	457.993	473.462
7079	Conj. 108	10.085	10.420	10.772	443.269	457.993	473.462
7080	Conj. 109	10.085	10.420	10.772	443.269	457.993	473.462

Valores para as vagas de garagem:

Para a determinação dos valores estimados para as 04 (quatro) vagas de garagem identificadas nas matrículas de nºs 7.081, 32.582, 32.583 e 32.584, foi projetado na mesma equação de regressão linear múltipla, utilizada para a precificação dos imóveis, unidades contendo 01 (uma) vaga e o valor projetado foi de **R\$ 45.756,08**.

Valor para situação hipotética (Conjunto unificado):

Atualmente as unidades encontram-se unificadas e foi estimado o valor para a presente situação utilizando a mesma equação de regressão linear múltipla, projetando um imóvel com a área privativa de 352,21m² (soma das áreas de todos os conjuntos), o valor unitário máximo do campo de arbítrio foi de R\$ 8.818,48, onde o valor total resulta em **R\$ 3.105.956,84**.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

5. Conclusão

Este signatário conclui o valor de mercado de venda dos **conjuntos comerciais** nºs **101** (matrícula nº 32.580), **102/103** (matrícula nº 32.581), **106** (matrícula nº 7.077), **107** (matrícula nº 7.078), **108** (matrícula nº 7.079), **109** (matrícula nº 7.080), e das **04 (quatro) vagas de garagem** identificadas nas matrículas de nºs 7.081, 32.582, 32.583 e 32.584, localizados no **Edifício Conde Andrea Matarazzo, Avenida Paulista, 1483, 1487, 1491, 1495 e 1499** x Alameda Santos, 1518 x Alameda Casa Branca, 37 e 39 (conforme descrições das matrículas), Bela Vista, São Paulo, SP, considerando a condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas (tributárias e de condomínio), encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor de:

Matrícula	Unidades	Valor adotado R\$
32580	Conjunto 101	680.000,00
32581	Conjuntos 102 / 103	795.000,00
7077	Conjunto 106	775.000,00
7078	Conjunto 107	470.000,00
7079	Conjunto 108	470.000,00
7080	Conjunto 109	470.000,00
7081	Vaga 1	45.000,00
32582	Vaga 2	45.000,00
32583	Vaga 3	45.000,00
32584	Vaga 4	45.000,00

Valores de Mercado arredondado em menos de 1% do valor estimado de acordo com o disposto na NBR 14653-1:2019 item 6.8.1.

Valores expostos acima, são válidos para o mês de abril de 2025.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

6. Encerramento

O presente laudo que contém 33 (trinta e três) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Acompanha também, 03 anexos:

Anexo I – Documentação

(1ª Página das Matrículas, Certidões de dados cadastrais dos Imóveis, Consulta IPTU 2025 e Débitos de IPTU)

Anexo II – Elementos Comparativos

(Mapa de localização, Imagens das Fachadas e Planilha dos dados)

Anexo III – Resultado estatístico

Anexo IV – Resposta dos quesitos

Este signatário permanece à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo SP, 12 de maio de 2025.

SERGIO CREMASCHI SAMPAIO

CREA SP nº 0601421075

Engenheiro Civil.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO

(1ª Página das Matrículas, Certidões de dados cadastrais dos Imóveis, Consulta IPTU 2025 e Débitos de IPTU)

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Matrícula nº 32.580 - Conjunto 101

PH000516052



Valide aqui este documento

PROT. 66953#

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matricula: 32.580
 ficha: 01

São Paulo, 21 de dezembro de 1978

IMÓVEL:- CONJUNTO número 101, no 1º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO CONDE ANDREA MATARAZZO, situado à Avenida Paulista, 1483, 1487, 1491, 1495, 1499, Alameda Santos, 1518 e Alameda Casa Branca, 37 e 39 no 17º sub-distrito Bela Vista, com a área útil de 66,01m², área comum de 30,36m² e área total de 96,37m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,224.028%.-

CONTRIBUINTE:- 009.045.0627-4.-

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA FERNANDES EMPREENDIMENTOS-IMOBILIÁRIOS S/A., com escritório nesta Capital, à Av. Paulista, 2001, 2º andar, CGC. número 34.177.279/0009-52.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 118.973 deste Registro. -

WALDYR WALDER
 Oficial Substituto

R-01/ 32.580

Data: 21/dezembro/1978

Pela escritura de 11 de maio de 1977, do 9º Cartório de Notas deste Capital, Lª 2072, fls. 205, Ratificada e Ratificada pela escritura de 08 de novembro de 1978, Lª 2.036, - fls. 210, das mesmas notas, a proprietária, já qualificada, representada por Raul Leite Luna e Paulo Cezar Doreno Borges, **TRANSMITIU POR VENDA** a KENDI ENGENHARIA COMERCIO E EMPREENDIMENTOS S/A., com sede nesta Capital, à Rua Cap. Pinto Ferreira, 104, CGC. 43.060.193/0001-89, representada por Edmundo Kehdi, o imóvel, pelo valor de CR\$957.000,00.-
 O escrevente habilitado:

WALDYR WALDER
 Oficial Substituto

R-02/ 32.580

Data: 31/mayo 1979

MOD. 10 - 5.000 - 10/78

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZXRER-U8RWU-VFMMR-6DR2S>

saec


Documento assinado digitalmente

original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/06/2024 às 11:37. acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código hAqGwOMz.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Conjunto 101

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 009.045.0627-4			
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 101 E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 101 E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0022
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	98	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	393.049,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	130.385,00		
Base de cálculo do IPTU:	523.434,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	19/04/2025		



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Conjunto 101

26/04/2025, 13:38

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

 prefeitura.sp.gov.br


Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0627-4


Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	31/01/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2025 a 07/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	6.951,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	6.742,95
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	695,15

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025
 AV PAULISTA
 01483 A 1499 CONJ 101
 E C ANDREA MATARAZZO
 01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:
 O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:
 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.




AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.090.450.627.425.000.000.094.0

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.

Copyright | SIGRC


Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Débitos de IPTU - Conjunto 101

SQL: 009.045.0627-4
 Endereço: AV PAULISTA, 1483 A 1499 CONJ 101 - CEP: 01311-200

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2026	1	R\$6.951,50	EM ABERTO
2024	1	R\$6.021,90	DÍVIDA ATIVA
2023	1	R\$6.540,20	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$6.270,70	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$6.124,80	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$6.164,20	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$576,01	DÍVIDA ATIVA
2018	2	R\$110,00	DÍVIDA ATIVA
2017	2	R\$98,68	DÍVIDA ATIVA
2016	2	R\$91,16	DÍVIDA ATIVA
2015	2	R\$87,75	DÍVIDA ATIVA
2014	3	R\$81,21	DÍVIDA ATIVA
2013	2	R\$58,16	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!
 Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)
 No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, veja como pagar sua parte [AQUI](#)

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Matrícula nº 32.581 - Conjuntos 102 / 103

PH000516067



Valide aqui este documento

PROT. 603566

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
CNM 113498.2.0032581-59

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
32.581	01

São Paulo, 21 de dezembro de 19 78

IMÓVEL:- CONJUNTOS N.ºs. 102/103, no 1º andar ou 5ª pavimento do EDIFÍCIO CONDE ANDREA MATARAZZO, à Avenida Paulista, - ns. 1483, 1487, 1491, 1495, 1499, Alameda Santos 1518 e Al. Casa Branca 37 e 39, no 17º sub-distrito Bela Vista, com área útil de 78,19m2, a área comum de 35,67m2 e a área total de 113,86m2, correspondendo-lhe no terreno a fração -/ideal de 0,265.364%,-

CONTRIBUINTE: 009.045.0628-2.-

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA FERNANDES EMPREENDIMENTOS-IMOBILIÁRIOS S/A., com escritório nesta Capital, à Av. Paulista, 2001, 2º andar, CGC. número 34.177.279/0009-52.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 118.974 deste Registro. -

WALDIR WALDER
Oficial Substituto

R.01/ 32.581

Data: 21/dezembro/1978

Pela escritura de 11 de maio de 1977, do 9º Cartório de Notas desta Capital, L.º 2072, fls. 205, Retificada e Ratificada pela escritura de 08 de novembro de 1978, L.º 2.036, - fls. 210, das mesmas notas, a proprietária, já qualificada, representada por Raul Leite Luna e Paulo Cezar Darenne Borges, **TRANSMITIU POR VENDA** a KENDI ENGENHARIA COMERCIO E EMPREENDIMENTOS S/A., com sede nesta Capital, à Rua Cap. - Pinto Ferreira, 104, CGC. 43.060.193/0001-89, representada por Edmundo Kendi, o imóvel, pelo valor de R\$1.081.000,00.

O escrevente habilitado: J. F. L. L.

WALDIR WALDER
Oficial Substituto

R-02/ 32.581

Data: 31/mayo/1979

(continua no verso)-:

MOD. 10 - 5.000 - 10/78

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW7M-8VU72-NV8ZT-ZSY29>

Documento assinado digitalmente
 original, assinado digitalmente por IYES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/06/2024 às 11:37.
 use o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código E4e65qPW.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO CREMASCHI SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2025 às 08:48, sob o número WJMJ25410947673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código WFW8lwXO.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Conjuntos 102 / 103

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 009.045.0628-2			
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 102 103 E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 102 103 E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0027
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	116	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	479.090,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	154.333,00		
Base de cálculo do IPTU:	633.423,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:		19/04/2025	

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Conjuntos 102 / 103

26/04/2025, 13:40

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0628-2

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	31/01/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2025 a 07/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	8.668,10
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	8.408,05
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	866,81

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025

AV PAULISTA
01483 A 1499 CONJ 102
103 E C ANDREA MATARAZZO
01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;

2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;

3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;

4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;

2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.628.225.000.000.095.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Débitos de IPTU - Conjuntos 102 / 103


SQL: 009.045.0628-2

Endereço: AV PAULISTA, 1483 A 1499 CONJ 102 - 103 CEP: 01311-200


SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano


Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025 	1	R\$8.668,10	EM ABERTO
2024	1	R\$7.478,82	DÍVIDA ATIVA
2023	1	R\$8.101,90	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$7.774,10	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$7.597,80	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$7.844,10	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$724,84	DÍVIDA ATIVA
2018	2	R\$176,80	DÍVIDA ATIVA
2017	2	R\$160,51	DÍVIDA ATIVA
2016	2	R\$148,38	DÍVIDA ATIVA
2015	2	R\$142,85	DÍVIDA ATIVA
2014	3	R\$132,25	DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$3.342,90	DÍVIDA ATIVA
2013	2	R\$81,30	DÍVIDA ATIVA
2012	1	R\$953,13	DÍVIDA ATIVA
2010	1	R\$300,69	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)

No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, veja como pagar sua parte [AQUI](#)

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Matrícula nº 7.077 – Conjunto 106

PH000516067



Valide aqui este documento

PROT. 603560

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
 CNM 113498.2.0007077-38

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 7077 ficha 01 São Paulo, 19 de julho de 1976

IMÓVEL - Conjunto nº 106, localizado no 1º andar ou 5º pavimento do **EDIFÍCIO CONDE ANDRÉA MATARAZZO**, que recebeu os nºs 1.483, 1.487, 1.491, 1.495, 1.499 da Avenida Paulista, 1.518 da Alameda Santos e 37 e 39 da Alameda Casa Branca, no 17º sub-distrito **BELA VISTA**, contendo a área útil de - 76,16m², área comum de 35,79m², área total de 111,95m², e quota ideal no terreno de 0,351348%.

Cont. nº 009.045.0011/0012.

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA FERNANDES DE SÃO PAULO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta capital à Avenida Paulista, 2001, sobrelojas 9 e 10, inscrita no - CGC/MF. nº 61.215.844..

REGISTRO ANTERIOR: Trs. nº 111.695 - deste Registro.

WALDYR WALDER
 Oficial Substituto *(Assinatura)*

R. 01/ 7077 Data 19/julho/1976
 Pela escritura de 1º de julho de 1976, de notas do 9º Tabelião desta capital, livro 1.777, fls. 158, a proprietária acima qualificada, representada por José Eduardo Sayeg, - transmitiu por **venda** a **NAUTILUS - AGÊNCIA MARITIMA LTDA.**, com sede em Santos, à rua Augusto Severo nº 7, 3º andar, - e escritório nesta capital na Avenida Paulista, 1.499, com juntos 106 a 109, inscrita no CGC/MF. nº 58.237.108/0001, representada por Rubens da Silva, pelo valor de CR\$..... 459.501,00, a fração ideal, sendo as benfeitorias por ela proprietária realizadas e custeadas até 09/04/1975.

O escrevente habilitado *(Assinatura)*

WALDYR WALDER
 Oficial Substituto *(Assinatura)*

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5UUUN-ABC3X-UVN5S-8Q3XD

saec Documento assinado digitalmente Original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/06/2024 às 11:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código WFWW8lwXO.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Conjunto 106

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 009.045.0631-2					
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 106 E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 106 E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200					
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0035		
Área total (m²):	3.077				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	115	Padrão da construção:	4-C		
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso:	comercial		
Ano da construção corrigido:	1976				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	33.836,00				
- da construção:	3.245,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	578.189,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	153.002,00				
Base de cálculo do IPTU:	731.191,00				
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 2025.					
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.					
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/					
Data de Emissão: 19/04/2025					

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Conjunto 106

26/04/2025, 13:41

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0631-2

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	31/01/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2025 a 07/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	10.330,20
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	10.020,29
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	1.033,02

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025

AV PAULISTA
01483 A 1499 CONJ 106
E C ANDREA MATARAZZO
01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

		
AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.631.225.000.000.090.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Débitos de IPTU - Conjunto 106

SQL: 009.045.0631-2
 Endereço: AV PAULISTA , 1483 A 1499 CONJ 106 - CEP: 01311-200

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025	1	R\$10.330,20	EM ABERTO
2024	1	R\$8.923,23	DÍVIDA ATIVA
2023	1	R\$9.670,10	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$9.293,60	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$8.998,50	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$9.112,40	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$857,60	DÍVIDA ATIVA
2018	2	R\$174,48	DÍVIDA ATIVA
2017	2	R\$156,59	DÍVIDA ATIVA
2016	2	R\$144,72	DÍVIDA ATIVA
2015	2	R\$139,35	DÍVIDA ATIVA
2014	3	R\$128,96	DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$3.974,80	DÍVIDA ATIVA
2013	2	R\$102,75	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!
 Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)
 No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, veja como pagar sua parte [AQUI](#)

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Matrícula nº 7.078 – Conjunto 107



Valide aqui este documento

PROT. 663566

PROT. 663566

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
CNM 113498.2.0007078-35

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 7078 ficha 01

São Paulo, 19 de julho de 1976

IMÓVEL - Conjunto nº 107, localizado no 1º andar ou 5º pavimento do **EDIFÍCIO CONDE ANDRÉA MATARAZZO**, que recebeu os nºs 1.483, 1.487, 1.491, 1.495, 1.499 da Avenida Paulista, 1.518 da Alameda Santos e 37 e 39 da Alameda Casa Branca, no 17º sub-distrito **BELA VISTA**, contendo a área privativa de 43,95m2, área comum de 20,66m2, área total de 64,61m2, e quota ideal no terreno de 0,202761%.

Cont. nº 009.045.0011/0012.

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA FERNANDES DE SÃO PAULO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta capital à Avenida Paulista, 2001, sobrelojas 9 e 10, inscrita no - CGC/MF. nº 61.215.844.

REGISTRO ANTERIOR: Trs. nº 111.695 - deste Registro.

WALDYR WALDER
Oficial Substituto *[Assinatura]*

R. 01/ 7078 Data 19/julho/1976

Pela escritura de 1º de julho de 1976, de notas do 9º Tabelião desta capital, livro 1.777, fls. 158, a proprietária acima qualificada, representada por José Eduardo Sayeg, - transmitiu por venda a **NAUTILUS - AGÊNCIA MARÍTIMA LTDA.**, com sede em Santos, à rua Augusto Severo nº 7, 3º andar, - e escritório nesta capital na Avenida Paulista, 1.499, com juntos 106 a 109, inscrita no CGC/MF. nº 58.237.108/0001, representada por Rubens da Silva, pelo valor de CR\$..... 265.152,00, a fração ideal e as benfeitorias por ela realizadas e custeadas até 09/04/1975.

O escrevente habilitado *[Assinatura]*

WALDYR WALDER
Oficial Substituto *[Assinatura]*

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AEA5W-T2RE3-7ZRNRN-246HV>

Documento assinado digitalmente
saec
original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/06/2024 às 11:37.
see o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código Pbb1pVQ.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Conjunto 107

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
		Cadastro do Imóvel: 009.045.0632-0	
Local do Imóvel:			
AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 107			
E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 107			
E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Contribuinte(s):			
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0020
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	66	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	330.394,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	87.810,00		
Base de cálculo do IPTU:	418.204,00		
<p>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 2025.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	19/04/2025		

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Conjunto 107

26/04/2025, 13:42

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0632-0

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	31/01/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2025 a 07/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	5.373,00
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	5.211,81
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	537,30

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025

AV PAULISTA
01483 A 1499 CONJ 107
E C ANDREA MATARAZZO
01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.632.025.000.000.091.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Débitos de IPTU - Conjunto 107

SQL: 009.045.0632-0
Endereço: AV PAULISTA , 1483 A 1499 CONJ 107 - CEP: 01311-200

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025 	1	R\$5.373,00	EM ABERTO
2024	1	R\$4.647,06	DÍVIDA ATIVA
2023	1	R\$5.040,10	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$4.850,20	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$4.732,40	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$4.758,90	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$451,92	DÍVIDA ATIVA
2018	2	R\$96,96	DÍVIDA ATIVA
2017	2	R\$87,04	DÍVIDA ATIVA
2016	2	R\$80,40	DÍVIDA ATIVA
2015	2	R\$77,40	DÍVIDA ATIVA
2014	3	R\$71,64	DÍVIDA ATIVA
2013	2	R\$42,52	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)
No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, veja como pagar sua parte [AQUI](#)

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Matrícula nº 7.079 – Conjunto 108

PH000516067



qui
mento

PROT. 663566

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
CNM 113498.2.0007079-32

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula ficha

São Paulo, 19 de julho de 1976

IMÓVEL - Conjunto nº 108, localizado no 1º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO CONDE ANDRÉA MATARAZZO, que recebeu os nºs 1.483, 1.487, 1.491, 1.495, 1.499 da Avenida Paulista, 1.518 da Alameda Santos e 37 e 39 da Alameda Casa Branca, no 17º sub-distrito BELA VISTA, contendo a área privativa de 43,95m², área comum de 20,66m², área total de 64,61m², e quota ideal no terreno de 0,202761%.

Cont. nº 009.045.0011/0012.

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA FERNANDES DE SÃO PAULO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta capital à Avenida Paulista, 2001, sobrelojas 9 e 10, inscrita no - CGC/MF. nº 61.215.844.

REGISTRO ANTERIOR: Trs. nº 111.695 - deste Registro.

WALDYR WALDER
Oficial Substituto

R. 01/ 7079 Data 19/julho/1976

Pela escritura de 1º de julho de 1976, de notas do 9º Tabelião desta capital, livro 1.777, fls. 158, a proprietária acima qualificada, representada por José Eduardo Sayeg, - transmitiu por venda a NAUTILUS - AGÊNCIA MARÍTIMA LTDA., com sede em Santos, à rua Augusto Severo nº 7, 3º andar, - e escritório nesta capital na Avenida Paulista, 1.499, com juntos 106 a 109, inscrita no CGC/MF. nº 58.237.108/0001, representada por Rubens da Silva, pelo valor de CR\$...... 265.152,00, a fração ideal e as benfeitorias por ela realizadas e custeadas até 09/04/1975.

O escrevente habilitado

WALDYR WALDER
Oficial Substituto

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado digitalmente
 saec
 Original, assinado digitalmente por VES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/06/2024 às 11:37.
 o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código 6u5sHrpg.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO CREMASCHI SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2025 às 08:48, sob o número WJMJ25410947673. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código WFW8lwXO.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Conjunto 108



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 009.045.0633-9

Local do Imóvel:
AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 108
E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 108
E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0020
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	66	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	330.394,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	87.810,00		
Base de cálculo do IPTU:	418.204,00		

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 19/04/2025

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Conjunto 108

26/04/2025, 13:43

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0633-9

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	31/01/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2025 a 07/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	5.373,00
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	5.211,81
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	537,30

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025

AV PAULISTA
01483 A 1499 CONJ 108
E C ANDREA MATARAZZO
01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;

2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;


3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;

4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;

2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.633.925.000.000.092.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Débitos de IPTU - Conjunto 108

SQL: 009.045.0633-9
 Endereço: AV PAULISTA, 1483 A 1499 CONJ 108 - CEP: 01311-200

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025	1	R\$5.373,00	EM ABERTO
2024	1	R\$4.847,06	DÍVIDA ATIVA
2023	1	R\$5.040,10	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$4.850,20	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$4.732,40	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$4.758,90	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$451,92	DÍVIDA ATIVA
2018	2	R\$98,96	DÍVIDA ATIVA
2017	2	R\$87,04	DÍVIDA ATIVA
2016	2	R\$80,40	DÍVIDA ATIVA
2015	2	R\$77,40	DÍVIDA ATIVA
2014	3	R\$71,64	DÍVIDA ATIVA
2013	2	R\$42,52	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!
 Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)
 No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte [AQUI](#)

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Matrícula nº 7.080 – Conjunto 109

PH000516080



Valide aqui este documento

PROT. 663567

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
CNM 113498.2.0007080-29

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 7080 ficha 01

São Paulo, 19 de julho de 1976

IMÓVEL - Conjunto nº 109, localizado no 1º andar ou 5º pavimento do **EDIFÍCIO CONDE ANDRÉA MATARAZZO**, que recebeu os nºs 1.483, 1.487, 1.491, 1.495, 1.499 da Avenida Paulista, 1.518 da Alameda Santos e 37 e 39 da Alameda Casa Branca, no 17º sub-distrito **BELA VISTA**, contendo a área privativa de 43,95m², área comum de 20,66m², área total de 64,61m², e quota ideal no terreno de 0,202761%.

Cont. nº 009.045.0011/0012.

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA FERNANDES DE SÃO PAULO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta capital à Avenida Paulista, 2001, sobrelojas 9 e 10, inscrita no - CGC/MF. nº 61.215.844.

REGISTRO ANTERIOR: Trs. nº 111.695 - deste Registro.

WALDYR WALDER
Oficial Substituto *(assinatura)*

R. 01/ 7080 Data 19/julho/1976

Pela escritura de 1º de julho de 1976, de notas do 9º Tabelião desta capital, livro 1.777, fls. 158, a proprietária acima qualificada, representada por José Eduardo Sayeg, - transmitiu por venda a **NAUTILUS - AGÊNCIA MARÍTIMA LTDA.**, com sede em Santos, à rua Augusto Severo nº 7, 3º andar, - e escritório nesta capital na Avenida Paulista, 1.499, com juntos 106 a 109, inscrita no CGC/MF. nº 58.237.108/0001, representada por Rubens da Silva, pelo valor de CR\$...... 265.152,00, a fração ideal e as benfeitorias por ela realizadas e custeadas até 09/04/1975.

O escrevente habilitado *(assinatura)*

WALDYR WALDER
Oficial Substituto *(assinatura)*

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MC2D2-47FKD-VADX3-4S7LF>

onr

Documento assinado digitalmente

saec

original, assinado digitalmente por IVES FILIPE RODRIGUES, liberado nos autos em 19/06/2024 às 11:37. esse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código 07L heqjz.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Conjunto 109

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 009.045.0634-7					
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 109 E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 CONJ 109 E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200					
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0020		
Área total (m²):	3.077				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	66	Padrão da construção:	4-C		
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso:	comercial		
Ano da construção corrigido:	1976				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	33.836,00				
- da construção:	3.245,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	330.394,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	87.810,00				
Base de cálculo do IPTU:	418.204,00				
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 2025.					
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/					
Data de Emissão:		19/04/2025			

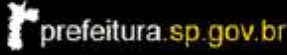

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Conjunto 109

26/04/2025, 13:44

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal


Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0634-7

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	09
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	09/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	31/01/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2025 a 07/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	5.373,00
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	5.211,81
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	537,30

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025
 AV PAULISTA
 01483 A 1499 CONJ 109
 E C ANDREA MATARAZZO
 01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:
 O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
 Validade da autorização:
 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.




AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
 330.090.450.634.725.000.000.093.0

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.

Copyright | SIGRC


Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Débitos de IPTU - Conjunto 109

SQL: 009.045.0634-7

Endereço: AV PAULISTA , 1483 A 1499 CONJ 109 - CEP: 01311-200

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025	1	R\$5.373,00	EM ABERTO
2024	1	R\$4.647,06	DÍVIDA ATIVA
2023	1	R\$5.040,10	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$4.850,20	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$4.732,40	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$4.758,90	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$451,92	DÍVIDA ATIVA
2018	2	R\$96,96	DÍVIDA ATIVA
2017	2	R\$87,04	DÍVIDA ATIVA
2016	2	R\$80,40	DÍVIDA ATIVA
2015	2	R\$77,40	DÍVIDA ATIVA
2014	3	R\$71,64	DÍVIDA ATIVA
2013	2	R\$42,52	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção [Q](#) (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)

No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte [AQUI](#)

Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Matrícula nº 7.081 – Vaga de garagem

PH000516080



Valide aqui este documento

PROT. 603567

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
CNM 113498.2.0007081-26

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 7081 ficha 01

São Paulo, 19 de julho de 1976

IMÓVEL - Uma vaga na garagem, localizada nos sub-solos sem local determinado com uso de garagemista do **EDIFÍCIO CONDE - ANDRÉA MATARAZZO**, que recebeu os nºs 1.483, 1.487, 1.491, 1.495, 1.499 da Avenida Paulista, 1.518 da Alameda Santos e 37 e 39 da Alameda Casa Branca, no 17º sub-distrito **BELA VISTA**, com a área útil e total de 26,31m², e quota ideal - no terreno de 0,037397%.

Cont. nº 009.045.0011/0012.

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA FERNANDES DE SÃO PAULO - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta capital à Avenida Paulista, 2001, sobrelojas 9 e 10, inscrita no - CGC/MF. nº 61.215.844.

REGISTRO ANTERIOR: Trs. nº 111.695 - dêste Registro.

WALDYR WALDER
Oficial Substituto

R. 01/ 7081 Data 19/julho/1976

Pela escritura de 1º de julho de 1976, de notas do 9º Tabelião desta capital, livro 1.777, fls. 158, a proprietária acima qualificada, representada por José Eduardo Sayeg, - transmitiu por venda a **NAUTILUS - AGÊNCIA MARÍTIMA LTDA.**, com sede em Santos, à rua Augusto Severo nº 7, 3º andar, - e escritório nesta capital na Avenida Paulista, 1.499, com juntos 106 a 109, inscrita no CGC/MF. nº 58.237.108/0001, representada por Rubens da Silva, pelo valor de CR\$...... 51.474,00, a fração ideal e as benfeitorias por ela realizadas e custeadas até 09/04/1975.

O escrevente habilitado *[assinatura]*

WALDYR WALDER
Oficial Substituto

(continua no verso)


Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADH42-PGV2P-WX-J6Z-SGM9C

saec Documento assinado digitalmente original, assinado digitalmente por Ives Filipe Rodrigues, liberado nos autos em 19/06/2024 às 11:37. use o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código IC5hu1pg.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Vaga de garagem

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 009.045.0876-5			
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-1 S S E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-1 S S E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0236
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.672	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	4.591.783,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.224.513,00		
Base de cálculo do IPTU:	6.816.296,00		
<p>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 2025.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:		19/04/2025	

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 009.045.0877-3

Local do Imóvel:
AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-2 S
UBS E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-2 S
UBS E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0202
Área total (m²):	3.077		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.433	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	33.836,00
- da construção:	3.245,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	3.930.255,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.906.535,00
Base de cálculo do IPTU:	5.836.790,00

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 19/04/2025



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Vaga de garagem

26/04/2025, 13:47

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0876-5


Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	20
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	20/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	08/02/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	12/02/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	13/02/2025 a 19/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	125.009,60
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	121.259,31
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	12.500,96

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025
 AV PAULISTA
 01483 A 1499 GARAG-1 S
 S E C ANDREA MATARAZZO
 01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:
 O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:
 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.




AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
330.090.450.876.525.000.000.098.0

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.

Copyright | SIGRC |


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO CREMASCHI SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2025 às 08:48, sob o número WJMJ25410947673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código WFW8wXO.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

26/04/2025, 13:49

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0877-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	20
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	20/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	06/02/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	12/02/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	13/02/2025 a 19/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	106.399,00
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	103.207,03
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	10.639,90

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025

AV PAULISTA
01483 A 1499 GARAG-2 S
UBS E C ANDREA MATARAZZO
01311-200


Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.877.325.000.000.099.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		


Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão Negativa de Débitos - Vaga de garagem

 PREFEITURA DE SÃO PAULO Secretaria Municipal da Fazenda	
Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários	
Certidão Número:	0000988574-2025
Número do Contribuinte:	009.045.0876-5
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	AV PAULISTA , 1483 , A 1489 GARAG-1S , S - CEP:
Cep:	01311-200
Liberação:	26/04/2025
Validade:	23/10/2025
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: REGULAR.</p> <p>A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/. Qualquer rasura invalidará este documento.</p>	
<p>Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.891, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.</p> <p>Certidão emitida às 14:14:21 horas do dia 26/04/2025 (hora e data de Brasília)</p> <p>Código de autenticidade: 20885964</p> <p>A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf</p>	

Sergio Cremaschi Sampaio


Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO Secretaria Municipal da Fazenda Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários	
Certidão Número:	0000988577-2025
Número do Contribuinte:	009.045.0877-3
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	AV PAULISTA , 1483 , A 1499 GARAG-2 S , UBS -
Cep:	01311-200
Liberação:	26/04/2025
Validade:	23/10/2025
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: REGULAR.</p> <p>A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/. Qualquer rasura invalidará este documento.</p>	
<p>Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 06 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.</p> <p>Certidão emitida às 14:15:33 horas do dia 26/04/2025 (hora e data de Brasília)</p> <p>Código de autenticidade: B4588888</p> <p>A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/ief</p>	

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Vaga de garagem

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 009.045.0876-5			
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-1 S S E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-1 S S E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0236
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.672	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	4.591.783,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.224.513,00		
Base de cálculo do IPTU:	6.816.296,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	19/04/2025		

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 009.045.0877-3	
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-2 S UBS E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-2 S UBS E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0202
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.433	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	3.930.255,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.906.535,00		
Base de cálculo do IPTU:	5.836.790,00		
<p>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 2025.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:		19/04/2025	



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Vaga de garagem

26/04/2025, 13:47

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal


Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0876-5

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	20
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	20/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	08/02/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	12/02/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	13/02/2025 a 19/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	125.009,60
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	121.259,31
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	12.500,96

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025
 AV PAULISTA
 01483 A 1499 GARAG-1 S
 S E C ANDREA MATARAZZO
 01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:
 O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:
 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.
 Validade da autorização:
 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.




AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.876.525.000.000.098.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.

Copyright | SIGRC |


Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

26/04/2025, 13:49

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0877-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	20
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	20/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	06/02/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	12/02/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	13/02/2025 a 19/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	106.399,00
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	103.207,03
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	10.639,90

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025

AV PAULISTA
01483 A 1499 GARAG-2 S
UBS E C ANDREA MATARAZZO
01311-200


Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.877.325.000.000.099.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		


Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão Negativa de Débitos - Vaga de garagem

 PREFEITURA DE SÃO PAULO Secretaria Municipal da Fazenda	
Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários	
Certidão Número:	0000988574-2025
Número do Contribuinte:	009.045.0876-5
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	AV PAULISTA , 1483 , A 1489 GARAG-1S , S - CEP:
	01311-200
Cep:	01311-200
Liberação:	26/04/2025
Validade:	23/10/2025
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: REGULAR.</p> <p>A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/. Qualquer rasura invalidará este documento.</p>	
<p>Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.891, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.</p> <p>Certidão emitida às 14:14:21 horas do dia 26/04/2025 (hora e data de Brasília)</p> <p>Código de autenticidade: 20885964</p> <p>A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf</p>	

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO Secretaria Municipal da Fazenda Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários	
Certidão Número:	0000988577-2025
Número do Contribuinte:	009.045.0877-3
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	AV PAULISTA , 1483 , A 1499 GARAG-2 S , UBS -
Cep:	01311-200
Liberação:	26/04/2025
Validade:	23/10/2025
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: REGULAR.</p> <p>A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/. Qualquer rasura invalidará este documento.</p>	
<p>Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 06 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.</p> <p>Certidão emitida às 14:15:33 horas do dia 26/04/2025 (hora e data de Brasília)</p> <p>Código de autenticidade: B4588888</p> <p>A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/ief</p>	

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Matrícula nº 32.584 – Vaga de garagem



aqui
mento

PROT. 663567

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
CNM 113498.2.0032584-50

REGISTRO GERAL

4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2

de São Paulo

matrícula

folha

32.584

01

São Paulo, 21 de dezembro de 1978

IMÓVEL:- Vaga na garagem localizada nos sub-solos, em lugar indeterminado do EDIFÍCIO CONDE ANDREA MATARAZZO, à Av. Paulista, 1483, 1487, 1491, 1495, 1499, Alameda Santos 1518 e Alameda Casa Branca, 37 e 39, no 17º sub-distrito - Bela Vista, com uso de garagem, com uma área total de 26,31ms2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,037.397%.-

CONTRIBUINTE:- 009.045.0876-5/0877-3.-

PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA FERNANDES EMPREENDIMENTOS-IMOBILIÁRIOS S/A., com escritório nesta Capital, à Av. Paulista, 2001, 2º andar, CGC número 34.177.279/0009-52.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 118.977- deste Registro.-

WALDYR WALDER
Oficial Substituto

R-01/ 32.584

Data: 21/dezembro/1978

Pela escritura de 11 de maio de 1977, do 9º Cartório de Notas desta Capital, Lª 2072, fls. 205, Retificada e Ratificada pela escritura de 08 de novembro de 1978, Lª 2.036, - fls. 210, das mesmas notas, a proprietária, já qualificada, representada por Raul Leite Luna e Paulo Cezar Berenno Borges, **TRANSMITIU POR VENDA** a KENDI ENGENHARIA COMERCIO E EMPREENDIMENTOS S/A., com sede nesta Capital, à Rua Cap. - Pinto Ferreira, 104, CGC. 43.060.193/0001-89, representada por Edmundo Kehdi, o imóvel, pelo valor de R\$110.000,00.-

O escrevente habilitado: *[Assinatura]*

WALDYR WALDER
Oficial Substituto

R-02/ 32.584

Data: -31/maio/1979

(continua no verso)-:


MOD. 10 - 5.000 - 10/78

Documento assinado digitalmente
 por Ives Filipe Rodrigues, liberado nos autos em 19/06/2024 às 11:37.
 site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/oc/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 108.1001-25.2016.8.26.0100 e código aBIF7WY.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 2025 - Vaga de garagem

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 009.045.0876-5			
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-1 S S E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-1 S S E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0236
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.672	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	4.591.783,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.224.513,00		
Base de cálculo do IPTU:	6.816.296,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	19/04/2025		

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 009.045.0877-3	
Local do Imóvel: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-2 S UBS E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PAULISTA, 1483 - A 1499 GARAG-2 S UBS E C ANDREA MATARAZZO CEP 01311-200			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.077	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0202
Área total (m²):	3.077		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.433	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.000	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	33.836,00		
- da construção:	3.245,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	3.930.255,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.906.535,00		
Base de cálculo do IPTU:	5.836.790,00		
<p>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 2025.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/07/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:		19/04/2025	



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Consulta IPTU 2025 - Vaga de garagem

26/04/2025, 13:47

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0876-5


Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	20
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	20/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	08/02/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	12/02/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	13/02/2025 a 19/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	125.009,60
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	121.259,31
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	12.500,96

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025
 AV PAULISTA
 01483 A 1499 GARAG-1 S
 S E C ANDREA MATARAZZO
 01311-200

Débito Automático para pagamento parcelado:
 O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:
 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.




AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.876.525.000.000.098.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.

Copyright | SIGRC |


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO CREMASCHI SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2025 às 08:48, sob o número WJMJ25410947673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081001-25.2016.8.26.0100 e código WFW8wXO.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

26/04/2025, 13:49

Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal



Consulta IPTU 2025 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 009.045.0877-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	20
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	20/02/2025
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	06/02/2025
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	12/02/2025
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	13/02/2025 a 19/02/2025
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	106.399,00
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	103.207,03
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	10.639,90

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2025

AV PAULISTA
01483 A 1499 GARAG-2 S
UBS E C ANDREA MATARAZZO
01311-200


Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2025 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2025;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2025 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.090.450.877.325.000.000.099.0		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		


Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2025.



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Certidão Negativa de Débitos - Vaga de garagem

 PREFEITURA DE SÃO PAULO Secretaria Municipal da Fazenda	
Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários	
Certidão Número:	0000988574-2025
Número do Contribuinte:	009.045.0876-5
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	AV PAULISTA , 1483 , A 1489 GARAG-1S , S - CEP:
Cep:	01311-200
Liberação:	26/04/2025
Validade:	23/10/2025
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: REGULAR.</p> <p>A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/. Qualquer rasura invalidará este documento.</p>	
<p>Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.891, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.</p> <p>Certidão emitida às 14:14:21 horas do dia 26/04/2025 (hora e data de Brasília)</p> <p>Código de autenticidade: 20885964</p> <p>A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/ief</p>	

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

 PREFEITURA DE SÃO PAULO Secretaria Municipal da Fazenda Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários	
Certidão Número:	0000988577-2025
Número do Contribuinte:	009.045.0877-3
Nome do Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel:	AV PAULISTA , 1483 , A 1499 GARAG-2 S , UBS -
Cep:	01311-200
Liberação:	26/04/2025
Validade:	23/10/2025
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: REGULAR.</p> <p>A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/. Qualquer rasura invalidará este documento.</p>	
<p>Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 06 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.</p> <p>Certidão emitida às 14:15:33 horas do dia 26/04/2025 (hora e data de Brasília)</p> <p>Código de autenticidade: B4588888</p> <p>A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda http://www.prefeitura.sp.gov.br/ief</p>	

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

(Mapa de localização, Imagens das Fachadas e Planilha dos dados)

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Mapa de localização do imóvel avaliando e dos elementos comparativos:



Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Imagens das fachadas dos elementos comparativos:



Elementos 1 ao 5



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9



Elemento 10

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Elemento 11



Elementos 12 e 13



Elemento 14



Elementos 15 e 16



Elemento 17



Elementos 18 e 19

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Elemento 20



Elemento 21



Elemento 22



Elementos 23 e 24



Elemento 25



Elemento 26

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil



Elementos 27 ao 34

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Planilha dos dados dos elementos comparativos:

Item	Data da Pesquisa	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	CEP	Latitude (Graus Decimais)	Longitude (Graus Decimais)
1	abr/25	Av. Paulista, 807	Condomínio Edifício Sir Winston Churchill	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-915	-23,566475	-46,650860
2	abr/25	Av. Paulista, 807	Condomínio Edifício Sir Winston Churchill	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-915	-23,566475	-46,650860
3	abr/25	Av. Paulista, 807	Condomínio Edifício Sir Winston Churchill	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-915	-23,566475	-46,650860
4	abr/25	Av. Paulista, 807	Condomínio Edifício Sir Winston Churchill	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-915	-23,566475	-46,650860
5	abr/25	Av. Paulista, 807	Condomínio Edifício Sir Winston Churchill	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-915	-23,566475	-46,650860
6	abr/25	Av. Paulista, 2435	Condomínio Edifício Eloy Chaves	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-915	-23,566363	-46,662628
7	abr/25	Av. Paulista, 2494	Condomínio Edifício Chypre	Bela Vista	São Paulo	SP	01310-300	-23,557789	-46,662365
8	abr/25	Av. Paulista, 1765	Condomínio Edifício Scarpa	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,560646	-46,657777
9	abr/25	Av. Paulista, 352	Edifício Louis Pasteur	Bela Vista	São Paulo	SP	01333-021	-23,568792	-46,647004
10	abr/25	Av. Paulista, 491	Condomínio Edifício Santa Emilia	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-000	-23,568370	-46,648494
11	abr/25	Av. Paulista, 1636	Condomínio Paulista Corporate	Bela Vista	São Paulo	SP	01310-200	-23,560925	-46,656350
12	abr/25	Av. Paulista, 726	Condomínio Ed. Palácio 5ª Avenida	Bela Vista	São Paulo	SP	01310-100	-23,566723	-46,649708
13	abr/25	Av. Paulista, 726	Condomínio Ed. Palácio 5ª Avenida	Bela Vista	São Paulo	SP	01310-100	-23,566723	-46,649708
14	abr/25	Av. Paulista, 1159	Condomínio Edifício Barão de Serro Azul	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-921	-23,564358	-46,653414
15	abr/25	Av. Paulista, 326	Condomínio Edifício Maria José	Bela Vista	São Paulo	SP	01310-000	-23,568873	-46,646810
16	abr/25	Av. Paulista, 326	Condomínio Edifício Maria José	Bela Vista	São Paulo	SP	01310-000	-23,568873	-46,646810
17	abr/25	Av. Paulista, 1471	Edifício Barão de Christina	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562466	-46,656689
18	abr/25	Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367	Condomínio Edifício Barão de Ouro Branco	Jardim Paulista	São Paulo	SP	01401-000	-23,568290	-46,649289
19	abr/25	Av. Brigadeiro Luís Antônio, 2367	Condomínio Edifício Barão de Ouro Branco	Jardim Paulista	São Paulo	SP	01401-000	-23,568290	-46,649289
20	abr/25	Av. Paulista, 91	Paulista tower	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-000	-23,570730	-46,645426
21	abr/25	Av. Paulista, 2006	Edifício Barão do Amparo	Bela Vista	São Paulo	SP	01310-200	-23,558668	-46,659081
22	abr/25	Av. Paulista, 509	Edifício Patrimônio	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-910	-23,568219	-46,648720
23	abr/25	R. Padre João Manuel, 37	Condomínio Edifício Barão de Itataya	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-000	-23,559208	-46,659307
24	abr/25	Avenida Paulista, 2001	Barão de Itataya	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-000	-23,559208	-46,659307
25	abr/25	Av. Paulista, 283	Edifício Santa Catarina	Paraíso	São Paulo	SP	04002-030	-23,569576	-46,646991
26	abr/25	Avenida Paulista, 1754	Grande Avenida	Bela Vista	São Paulo	SP	01310-200	-23,560311	-46,657227
27	abr/25	Avenida Paulista, 1499	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
28	abr/25	Avenida Paulista, 1499	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
29	abr/25	Avenida Paulista, 1499	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
30	abr/25	Avenida Paulista, 1499	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
31	abr/25	Avenida Paulista, 1499	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
32	abr/25	Avenida Paulista, 1499	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
33	abr/25	Avenida Paulista, 1499	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
34	abr/25	Avenida Paulista, 1499	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
AVA	abr/25	Avenida Paulista, 1499 - Unidade 101	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
AVA	abr/25	Avenida Paulista, 1499 - Unidade 102/103	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
AVA	abr/25	Avenida Paulista, 1499 - Unidade 106	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
AVA	abr/25	Avenida Paulista, 1499 - Unidade 107	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
AVA	abr/25	Avenida Paulista, 1499 - Unidade 108	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
AVA	abr/25	Avenida Paulista, 1499 - Unidade 109	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079
AVA	abr/25	Paradigma - Avenida Paulista, 1499 - Todas as salas	Edifício Conde Andressa Matarazzo	Bela Vista	São Paulo	SP	01311-200	-23,562461	-46,656079

Outliers
 Varáveis analisadas
 Varáveis efetivamente utilizadas no modelo

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Item	Área privativa (m²)	Vagas (Unid.)	Dic. Vaga	Nº de salas (Unid.)	Banheiros (Unid.)	Idade estimada (anos)	Estado de conservação (Quadra A)	Tipologia (Ibape SP)	CUB Depreciado = Variável Proxy	Sector Cenitário (Geocodigo_Sector)	Renda IBGE 2010 - R\$ (V007)
1	70,00	1	1	2	1	45	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	5.908,81	355030845000154	5.646,94
2	60,00	0	0	1	2	45	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	5.908,81	355030845000154	5.646,94
3	36,00	1	1	2	1	45	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	5.908,81	355030845000154	5.646,94
4	33,00	0	0	1	1	45	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	5.908,81	355030845000154	5.646,94
5	25,35	0	0	1	1	45	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	5.908,81	355030845000154	5.646,94
6	217,00	4	1	-	-	40	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	6.875,08	355030845000093	6.971,14
7	140,00	0	0	4	2	30	e	Escritório Padrão Médio c/ elev.	6.583,60	355030825000037	6.868,87
8	125,90	0	0	1	2	40	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	6.875,08	355030845000095	10.206,76
9	114,00	0	0	1	2	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030807000055	7.064,89
10	110,00	0	0	3	1	40	e	Escritório Padrão Médio c/ elev.	5.305,76	3550308900000205	6.159,46
11	34,00	1	1	1	1	25	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	9.374,05	355030807000098	9.310,21
12	70,00	1	1	3	2	40	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	6.875,08	355030807000056	6.309,40
13	55,00	1	1	2	2	40	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	6.875,08	355030807000056	6.309,40
14	42,00	0	0	1	1	40	e	Escritório Padrão Médio c/ elev.	5.305,76	355030845000098	7.208,15
15	40,00	0	0	1	1	40	e	Escritório Padrão Médio c/ elev.	5.305,76	355030807000055	7.064,89
16	388,00	0	0	-	4	40	e	Escritório Padrão Médio c/ elev.	5.305,76	355030807000055	7.064,89
17	35,00	0	0	1	2	35	e	Escritório Padrão Médio c/ elev.	5.969,25	355030845000098	7.208,15
18	43,00	1	1	2	1	40	d	Escritório Padrão Médio c/ elev.	5.690,21	3550308900000205	6.159,46
19	30,00	0	0	1	1	40	d	Escritório Padrão Médio c/ elev.	5.690,21	3550308900000205	6.159,46
20	37,00	1	1	2	1	10	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	11.798,27	355030890000197	6.730,63
21	50,00	0	0	1	1	40	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	8.607,70	355030826000108	4.620,34
22	30,00	0	0	1	1	30	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	6.875,08	3550308900000205	6.159,46
23	27,00	1	1	2	1	40	e	Escritório Padrão Superior c/ elev.	6.410,59	355030845000095	10.206,76
24	384,00	2	1	-	-	40	e	Escritório Padrão Superior c/ elev.	6.410,59	355030845000095	10.206,76
25	25,00	0	0	1	1	10	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	11.798,27	3550308900000205	6.159,46
26	316,00	3	1	-	-	40	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	6.875,08	355030807000098	9.310,21
27	43,00	0	0	1	1	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030845000098	7.208,15
28	44,00	1	1	1	1	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030845000098	7.208,15
29	66,00	0	0	2	1	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030845000098	7.208,15
30	66,00	1	1	2	2	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030845000098	7.208,15
31	76,00	1	1	4	2	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030845000098	7.208,15
32	144,00	2	1	4	4	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030845000098	7.208,15
33	164,00	2	1	4	3	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030845000098	7.208,15
34	352,21	6	1	-	-	35	d	Escritório Padrão Superior c/ elev.	7.774,71	355030845000098	7.208,15
AVA	66,01	0	0	CF	CF	35	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	8.087,69	355030845000098	7.208,15
AVA	78,19	0	0	CF	CF	35	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	8.087,69	355030845000098	7.208,15
AVA	76,16	0	0	CF	CF	35	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	8.087,69	355030845000098	7.208,15
AVA	43,95	0	0	CF	CF	35	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	8.087,69	355030845000098	7.208,15
AVA	43,95	0	0	CF	CF	35	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	8.087,69	355030845000098	7.208,15
AVA	43,95	0	0	CF	CF	35	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	8.087,69	355030845000098	7.208,15
AVA	352,21	0	0	CF	CF	35	c	Escritório Padrão Superior c/ elev.	8.087,69	355030845000098	7.208,15

Outlier

Variáveis analisadas

Variáveis efetivamente utilizadas no modelo

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

ANEXO III – RESULTADO ESTATÍSTICO

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Modelo:

Data de Referência:

sábado, 19 de abril de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 66,01
- Vagas de garagem = 0
- CUB depreciado = 8.087,69

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (3,34%) = 9.673,29
 - Médio = 10.007,95
 - Máximo (3,52%) = 10.360,28
- Valor Total
 - Mínimo = 638.533,65
 - Médio = 660.624,73
 - Máximo = 683.882,37
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 599.559,83
 - Máximo = 731.517,00
 - Mínimo (9,24%) = 9.082,86
 - Máximo (10,73%) = 11.081,91
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 8.506,76
 - RL Máximo = 11.509,14

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Modelo:

Data de Referência:

sábado, 19 de abril de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 78,19
- Vagas de garagem = 0
- CUB depreciado = 8.087,69

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (3,46%) = 9.478,35
 - Médio = 9.818,41
 - Máximo (3,65%) = 10.177,10
- Valor Total
 - Mínimo = 741.112,52
 - Médio = 767.701,32
 - Máximo = 795.747,10
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 696.996,02
 - Máximo = 849.737,62
 - Mínimo (9,21%) = 8.914,13
 - Máximo (10,69%) = 10.867,60
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 8.345,65
 - RL Máximo = 11.291,17

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Modelo:

Data de Referência:

sábado, 19 de abril de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 76,16
- Vagas de garagem = 0
- CUB depreciado = 8.087,69

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (3,44%) = 9.509,56
 - Médio = 9.848,55
 - Máximo (3,63%) = 10.206,00
- Valor Total
 - Mínimo = 724.247,84
 - Médio = 750.065,55
 - Máximo = 777.288,77
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 680.950,98
 - Máximo = 830.262,42
 - Mínimo (9,21%) = 8.941,06
 - Máximo (10,69%) = 10.901,55
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 8.371,27
 - RL Máximo = 11.325,83

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Modelo:

Data de Referência:

sábado, 19 de abril de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 43,95
- Vagas de garagem = 0
- CUB depreciado = 8.087,69

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (3,21%) = 10.085,77
 - Médio = 10.420,78
 - Máximo (3,38%) = 10.772,76
- Valor Total
 - Mínimo = 443.269,45
 - Médio = 457.993,15
 - Máximo = 473.462,81
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 415.129,52
 - Máximo = 507.855,20
 - Mínimo (9,36%) = 9.445,50
 - Máximo (10,89%) = 11.555,29
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 8.857,66
 - RL Máximo = 11.983,89

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Modelo:

Data de Referência:

sábado, 19 de abril de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 43,95
- Vagas de garagem = 0
- CUB depreciado = 8.087,69

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (3,21%) = 10.085,77
- Médio = 10.420,78
- Máximo (3,38%) = 10.772,76

- Valor Total
- Mínimo = 443.269,45
- Médio = 457.993,15
- Máximo = 473.462,81

- Intervalo Predição
- Mínimo = 415.129,52
- Máximo = 507.855,20
- Mínimo (9,36%) = 9.445,50
- Máximo (10,89%) = 11.555,29

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 8.857,66
- RL Máximo = 11.983,89

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Modelo:

Data de Referência:

sábado, 19 de abril de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 43,95
- Vagas de garagem = 0
- CUB depreciado = 8.087,69

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (3,21%) = 10.085,77
 - Médio = 10.420,78
 - Máximo (3,38%) = 10.772,76
- Valor Total
 - Mínimo = 443.269,45
 - Médio = 457.993,15
 - Máximo = 473.462,81
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 415.129,52
 - Máximo = 507.855,20
 - Mínimo (9,36%) = 9.445,50
 - Máximo (10,89%) = 11.555,29
 -
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 8.857,66
 - RL Máximo = 11.983,89

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Modelo:

Data de Referência:

sábado, 19 de abril de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 352,21
- Vagas de garagem = 0
- CUB depreciado = 8.087,69

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (6,46%) = 7.172,70
 - Médio = 7.668,24
 - Máximo (7,16%) = 8.216,97
- Valor Total
 - Mínimo = 2.526.296,77
 - Médio = 2.700.831,74
 - Máximo = 2.894.099,09
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 2.435.305,98
 - Máximo = 3.012.274,87
 - Mínimo (9,83%) = 6.914,36
 - Máximo (11,53%) = 8.552,50
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 6.518,01
 - RL Máximo = 8.818,48

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

-

2) **Data de referência:**

- sábado, 19 de abril de 2025

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	28

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8713287 / 0.8538460
Coefficiente de determinação:	0.7592136
Fisher - Snedecor:	25.22
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	25.224
Não Explicada	0.000	24	0.000	
Total	0.000	27		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor unitário} = +0.008575291875 + 0.0001337645627 * \text{Área privativa} - 0.0004556053717 * \text{Vagas de garagem} + 21843.59405 / \text{CUB depreciado}^2$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x^2	6.43	0.01
Vagas de garagem	x	-6.38	0.01
CUB depreciado	$1/x^2$	2.25	3.38
Valor unitário	$1/y^2$	33.03	0.01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	0.68	0.89
CUB depreciado	-0.02	0.18
Valor unitário	0.26	0.80

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
CUB depreciado	-0.31	0.10
Valor unitário	-0.41	0.79

Correlações parciais para CUB depreciado	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.53	0.42

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025

SisDEA1-Teste 01.sda:3

T.	Variá...	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área...	107,1629	6,43	0,000134	$x^{1/2}$	-4,18%
	Vaga...	0,9643	-6,38	-0,000456	x	5,71%
	CUB ...	6.857,4350	2,25	21.843,5940...	$1/x^2$	1,56%
	Valor...	10.029,6696	33,03	0,008575	$1/y^{1/2}$	

1/4

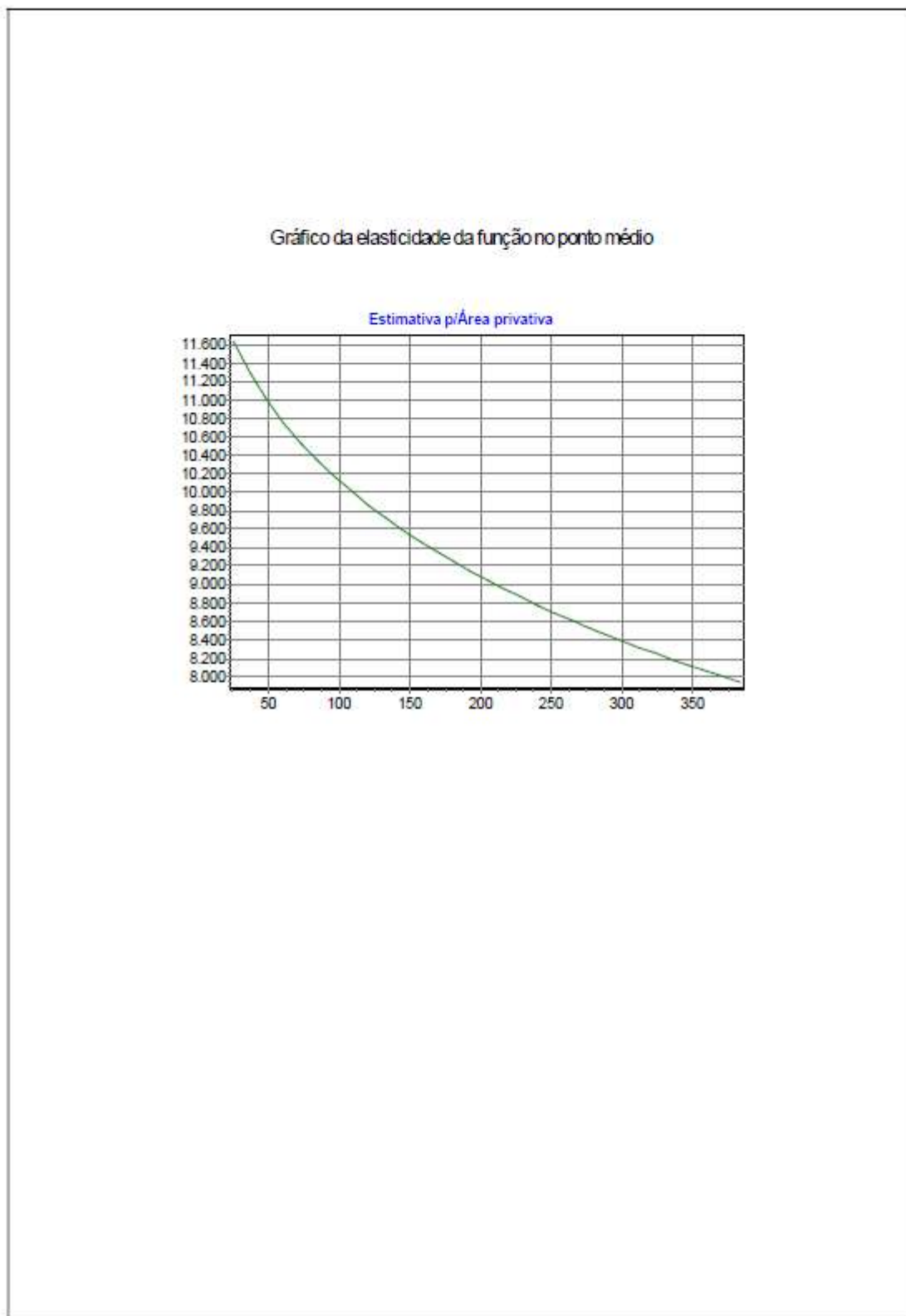
Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025

SisDEA1-Teste 01.sda:3



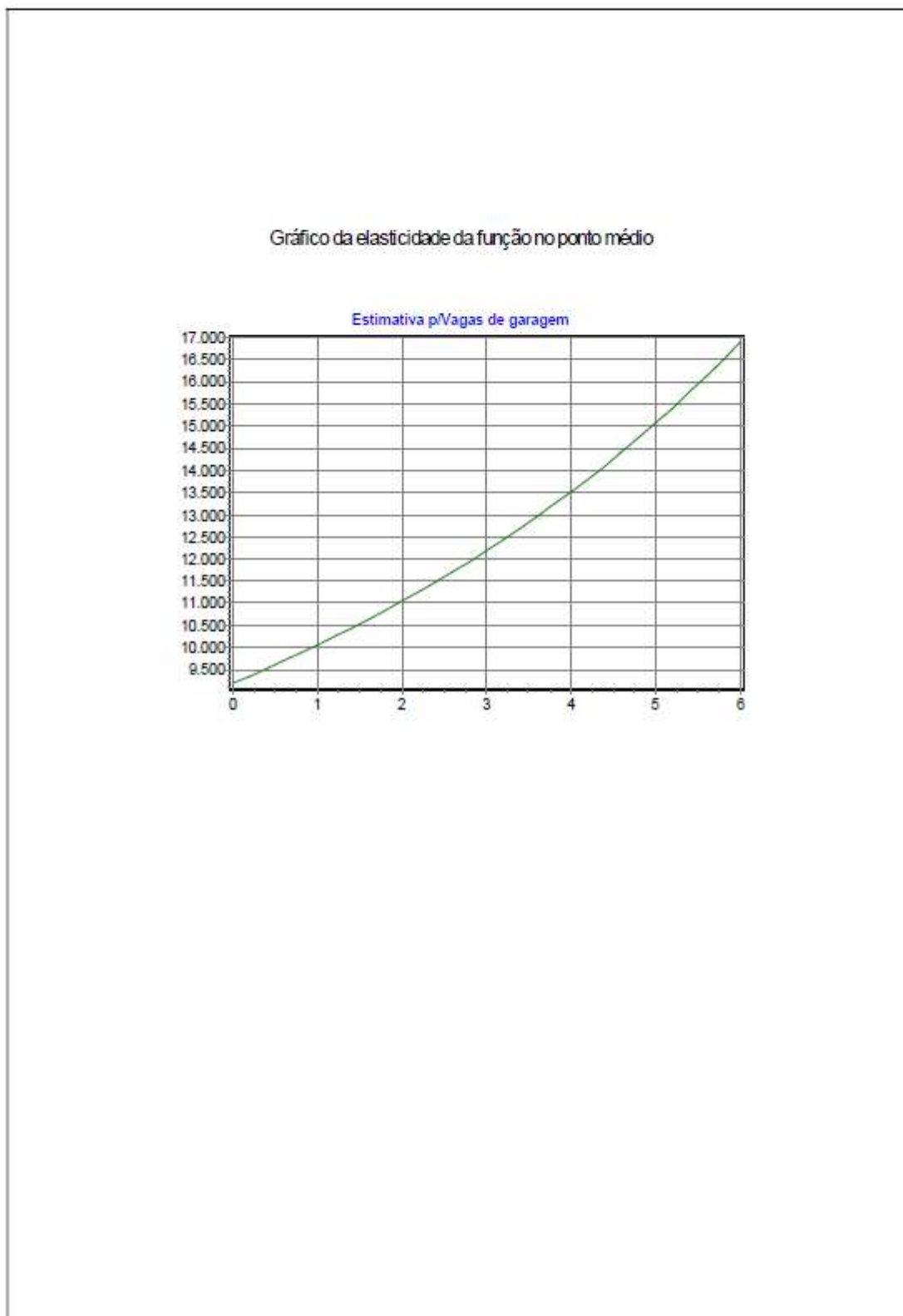
2/4

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:3



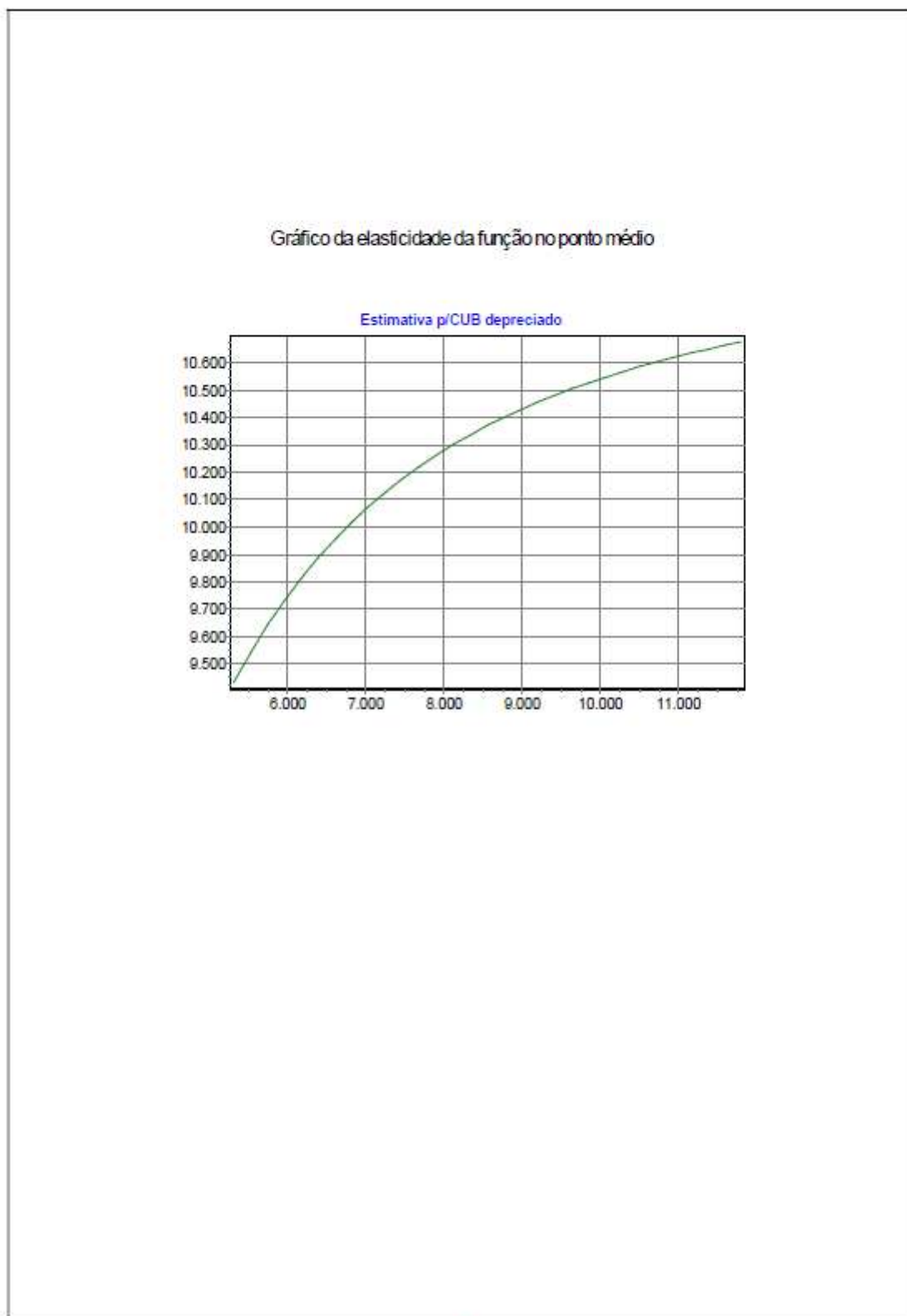
3/4

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:3



4/4

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:5

D...	Observ...	Estimado	Resíd...	Resíd...	Residuo/D...	Residuo/D...	Varição L...	Varição R...	Varição E...
1	10.742,...	10.276,...	466,21	4,34%	0,62	-0,61	0,29%	1,61%	-0,20%
2	9.400,00	9.542,21	-142,...	-1,51%	-0,19	0,22	1,85%	0,15%	2,48%
4	9.969,70	10.061,...	-91,88	-0,92%	-0,12	0,13	0,31%	0,06%	0,40%
5	10.011,...	10.255,...	-244,...	-2,44%	-0,33	0,34	0,24%	0,44%	0,17%
6	10.761,...	11.852,...	-1.09...	-10,1...	-1,45	1,28	0,32%	8,79%	-2,83%
10	7.690,91	8.646,62	-955,...	-12,4...	-1,27	1,83	14,27%	6,75%	17,06%
12	11.350,...	10.625,...	724,92	6,39%	0,97	-0,89	1,96%	3,88%	1,25%
13	11.963,...	10.910,...	1.053...	8,81%	1,40	-1,22	5,14%	8,20%	4,00%
14	10.071,...	9.577,62	493,81	4,90%	0,66	-0,72	0,17%	1,80%	-0,44%
15	8.930,00	9.616,90	-686,...	-7,69%	-0,91	1,09	4,10%	3,49%	4,33%
16	7.362,92	6.980,40	382,52	5,20%	0,51	-0,89	17,99%	1,08%	24,27%
17	9.400,00	10.040,...	-640,...	-6,82%	-0,85	0,95	1,85%	3,03%	1,41%
18	12.023,...	10.690,...	1.332...	11,08...	1,77	-1,56	5,53%	13,11%	2,71%
19	10.183,...	10.034,...	148,41	1,46%	0,20	-0,21	0,06%	0,16%	0,03%
21	9.400,00	10.378,...	-978,...	-10,4...	-1,30	1,41	1,85%	7,07%	-0,09%
22	9.870,00	10.476,...	-606,...	-6,14%	-0,81	0,84	0,48%	2,71%	-0,35%
23	11.488,...	11.447,...	41,07	0,36%	0,05	-0,05	2,55%	0,01%	3,49%
24	8.567,71	8.546,70	21,01	0,25%	0,03	-0,04	6,44%	0,00%	8,83%
25	10.528,...	11.314,...	-786,...	-7,47%	-1,05	0,98	0,06%	4,57%	-1,62%
26	9.518,99	9.903,78	-384,...	-4,04%	-0,51	0,57	1,42%	1,09%	1,54%
27	10.493,...	10.383,...	109,99	1,05%	0,15	-0,15	0,03%	0,09%	0,01%
28	11.322,...	11.393,...	-71,20	-0,63%	-0,09	0,08	1,85%	0,04%	2,53%
29	11.251,...	9.953,42	1.298...	11,54...	1,73	-1,68	1,59%	12,45%	-2,45%
30	12.322,...	10.923,...	1.398...	11,35...	1,86	-1,58	7,70%	14,44%	5,19%
31	11.280,...	10.744,...	535,20	4,74%	0,71	-0,65	1,69%	2,12%	1,53%
32	10.340,...	10.781,...	-441,...	-4,27%	-0,59	0,58	0,00%	1,44%	-0,53%
33	10.317,...	10.544,...	-227,...	-2,20%	-0,30	0,30	0,00%	0,38%	-0,14%
34	13.542,...	13.171,...	371,53	2,74%	0,49	-0,34	20,26%	1,02%	27,41%

1/2

Sergio Cremaschi Sampaio

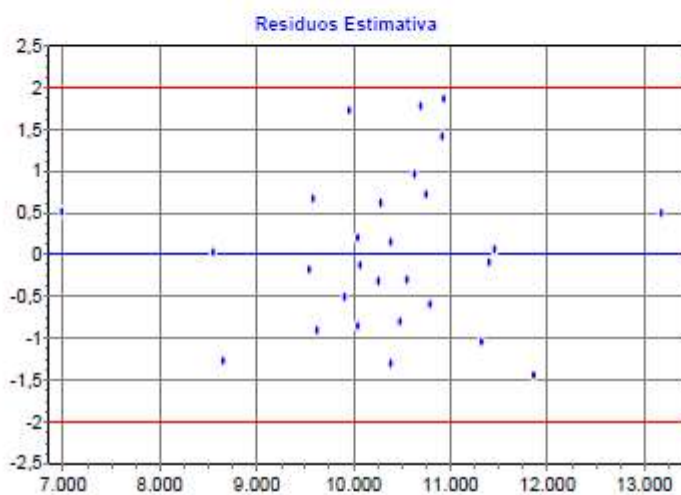
Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025

SisDEA1-Teste 01.sda:5

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



2/2

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:5

Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Re...	Residuo/DP Regr...	Distância de Cook
1	0,01	0,01	0,00	-2,24%	-0,61	0,0070
2	0,01	0,01	0,00	0,75%	0,22	0,0008
4	0,01	0,01	0,00	0,46%	0,13	0,0004
5	0,01	0,01	0,00	1,20%	0,34	0,0029
6	0,01	0,01	0,00	4,71%	1,28	0,1482
10	0,01	0,01	0,00	5,69%	1,83	0,1643
12	0,01	0,01	0,00	-3,35%	-0,89	0,0088
13	0,01	0,01	0,00	-4,72%	-1,22	0,0200
14	0,01	0,01	0,00	-2,55%	-0,72	0,0253
15	0,01	0,01	0,00	3,64%	1,09	0,0595
16	0,01	0,01	0,00	-2,70%	-0,89	0,5500
17	0,01	0,01	0,00	3,24%	0,95	0,0176
18	0,01	0,01	0,00	-6,05%	-1,56	0,0999
19	0,01	0,01	0,00	-0,74%	-0,21	0,0013
21	0,01	0,01	0,00	4,83%	1,41	0,1041
22	0,01	0,01	0,00	2,94%	0,84	0,0136
23	0,01	0,01	0,00	-0,18%	-0,05	0,0001
24	0,01	0,01	0,00	-0,12%	-0,04	0,0002
25	0,01	0,01	0,00	3,54%	0,98	0,1227
26	0,01	0,01	0,00	1,96%	0,57	0,0187
27	0,01	0,01	0,00	-0,53%	-0,15	0,0007
28	0,01	0,01	0,00	0,31%	0,08	0,0002
29	0,01	0,01	0,00	-6,32%	-1,68	0,1065
30	0,01	0,01	0,00	-6,21%	-1,58	0,0488
31	0,01	0,01	0,00	-2,46%	-0,65	0,0083
32	0,01	0,01	0,00	2,07%	0,58	0,0075
33	0,01	0,01	0,00	1,08%	0,30	0,0023
34	0,01	0,01	0,00	-1,40%	-0,34	0,0622

1/2

Sergio Cremaschi Sampaio

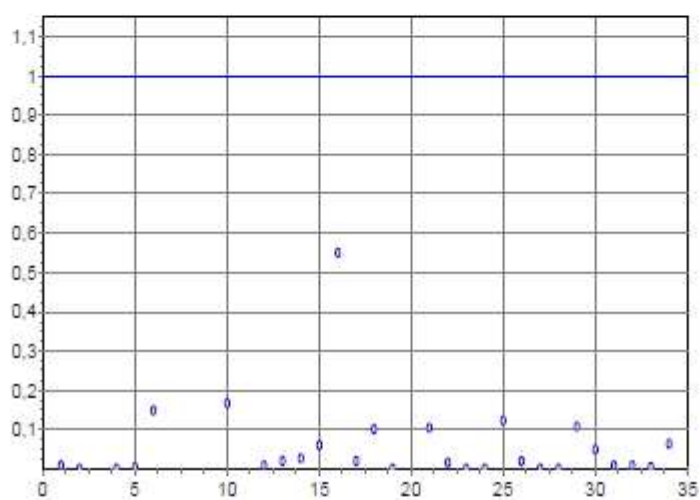
Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025

SisDEA1-Teste 01.sda:5

Gráfico - Distância de Cook



2/2

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:6

Dad...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Re...	Resíduo/DP Estim...	Resíduo/DP Regre...
1	10.742,86	10.276,65	466,21	4,34%	0,62	-0,61
2	9.400,00	9.542,21	-142,21	-1,51%	-0,19	0,22
4	9.969,70	10.061,58	-91,88	-0,92%	-0,12	0,13
5	10.011,83	10.255,97	-244,14	-2,44%	-0,33	0,34
6	10.761,31	11.852,13	-1.090,82	-10,14%	-1,45	1,28
10	7.690,91	8.646,62	-955,71	-12,43%	-1,27	1,83
12	11.350,90	10.625,98	724,92	6,39%	0,97	-0,89
13	11.963,64	10.910,06	1.053,58	8,81%	1,40	-1,22
14	10.071,43	9.577,62	493,81	4,90%	0,66	-0,72
15	8.930,00	9.616,90	-686,90	-7,69%	-0,91	1,09
16	7.362,92	6.980,40	382,52	5,20%	0,51	-0,89
17	9.400,00	10.040,75	-640,75	-6,82%	-0,85	0,95
18	12.023,26	10.690,91	1.332,35	11,08%	1,77	-1,56
19	10.183,33	10.034,92	148,41	1,46%	0,20	-0,21
21	9.400,00	10.378,49	-978,49	-10,41%	-1,30	1,41
22	9.870,00	10.476,19	-606,19	-6,14%	-0,81	0,84
23	11.488,89	11.447,82	41,07	0,36%	0,05	-0,05
24	8.567,71	8.546,70	21,01	0,25%	0,03	-0,04
25	10.528,00	11.314,84	-786,84	-7,47%	-1,05	0,98
26	9.518,99	9.903,78	-384,79	-4,04%	-0,51	0,57
27	10.493,02	10.383,03	109,99	1,05%	0,15	-0,15
28	11.322,73	11.393,93	-71,20	-0,63%	-0,09	0,08
29	11.251,52	9.953,42	1.298,10	11,54%	1,73	-1,68
30	12.322,12	10.923,93	1.398,19	11,35%	1,86	-1,58
31	11.280,00	10.744,80	535,20	4,74%	0,71	-0,65
32	10.340,00	10.781,79	-441,79	-4,27%	-0,59	0,58
33	10.317,07	10.544,31	-227,24	-2,20%	-0,30	0,30
34	13.542,63	13.171,10	371,53	2,74%	0,49	-0,34

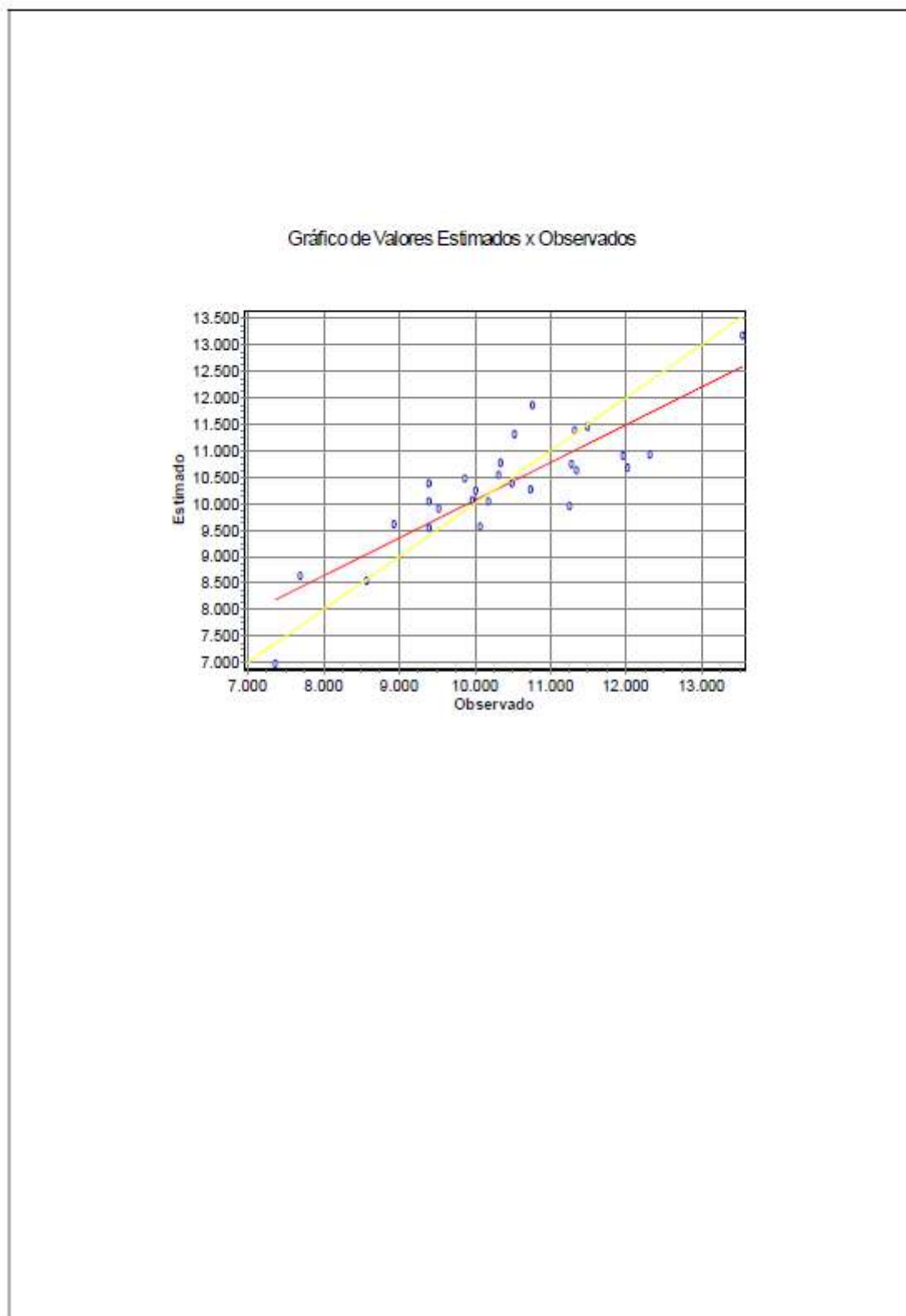
1/3

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:6



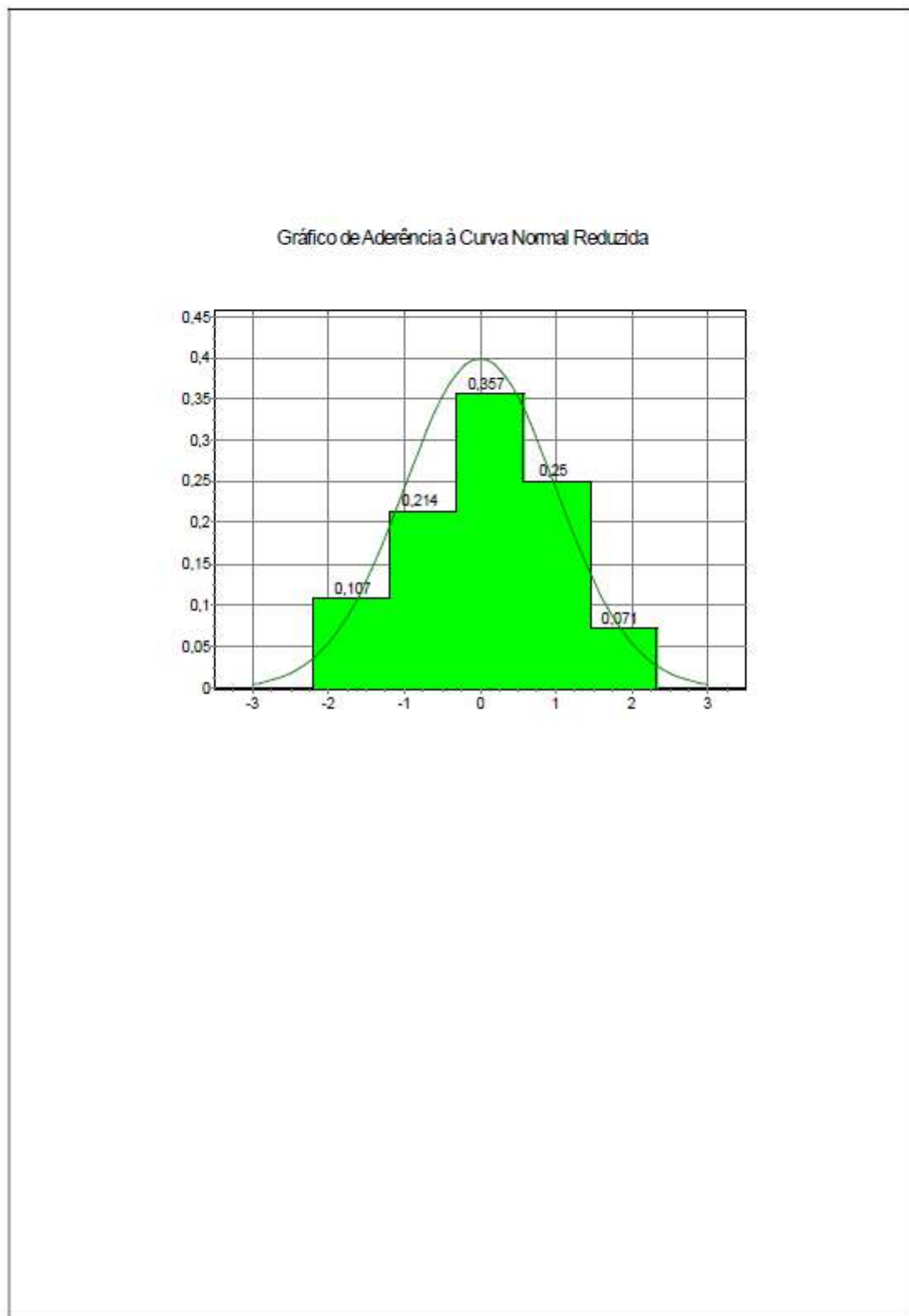
2/3

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:6



3/3

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:7

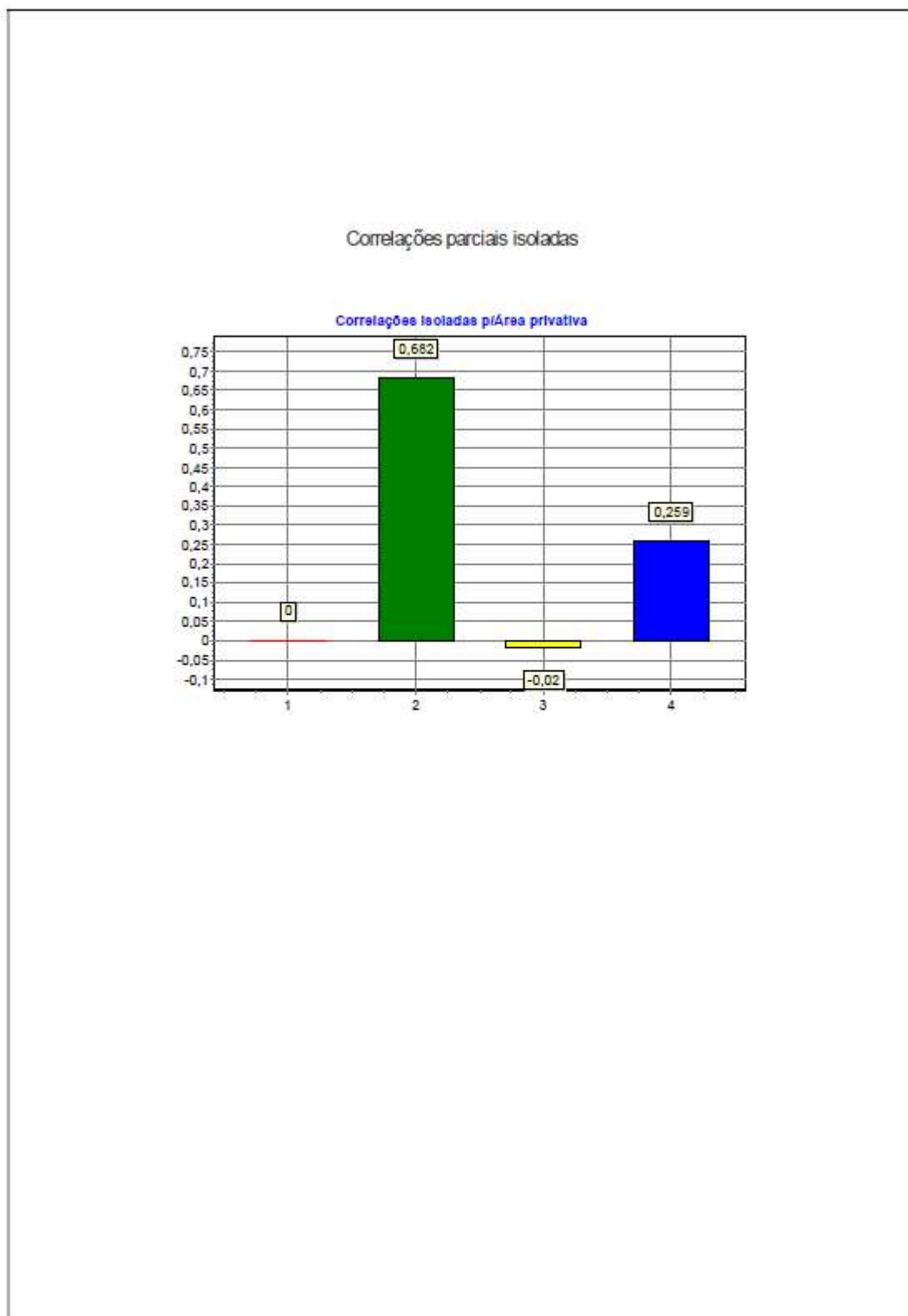
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Área privativa	$x^{1/2}$	x1	0	0,68	-0,02	0,26
	Vagas de garagem	x	x2	0,68	0	-0,31	-0,41
	CUB depreciado	$1/x^2$	x3	-0,02	-0,31	0	0,53
	Valor unitário	$1/y^{1/2}$	y	0,26	-0,41	0,53	0

Sergio Cremaschi Sampaio

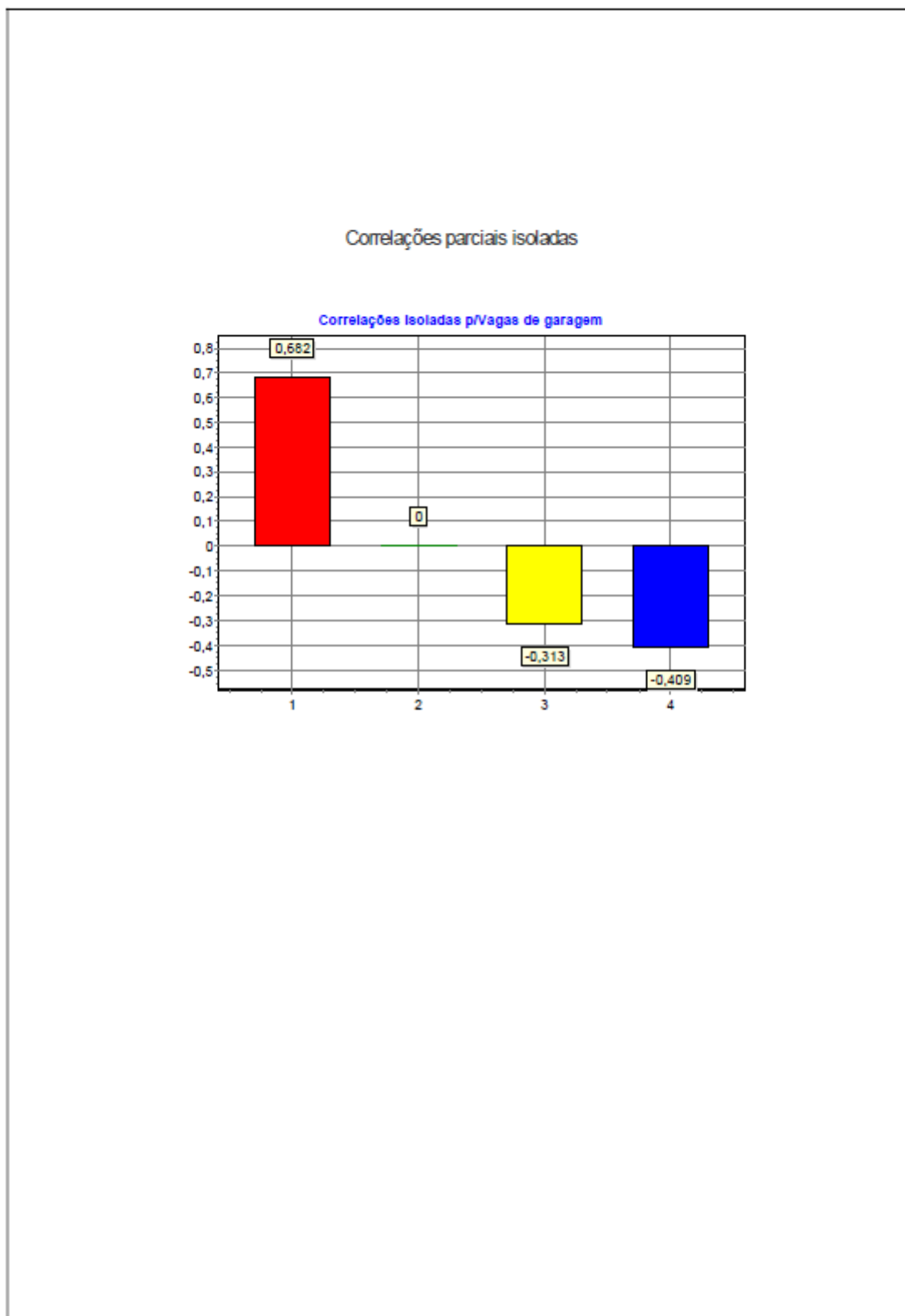
Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:7



2/5



3/5

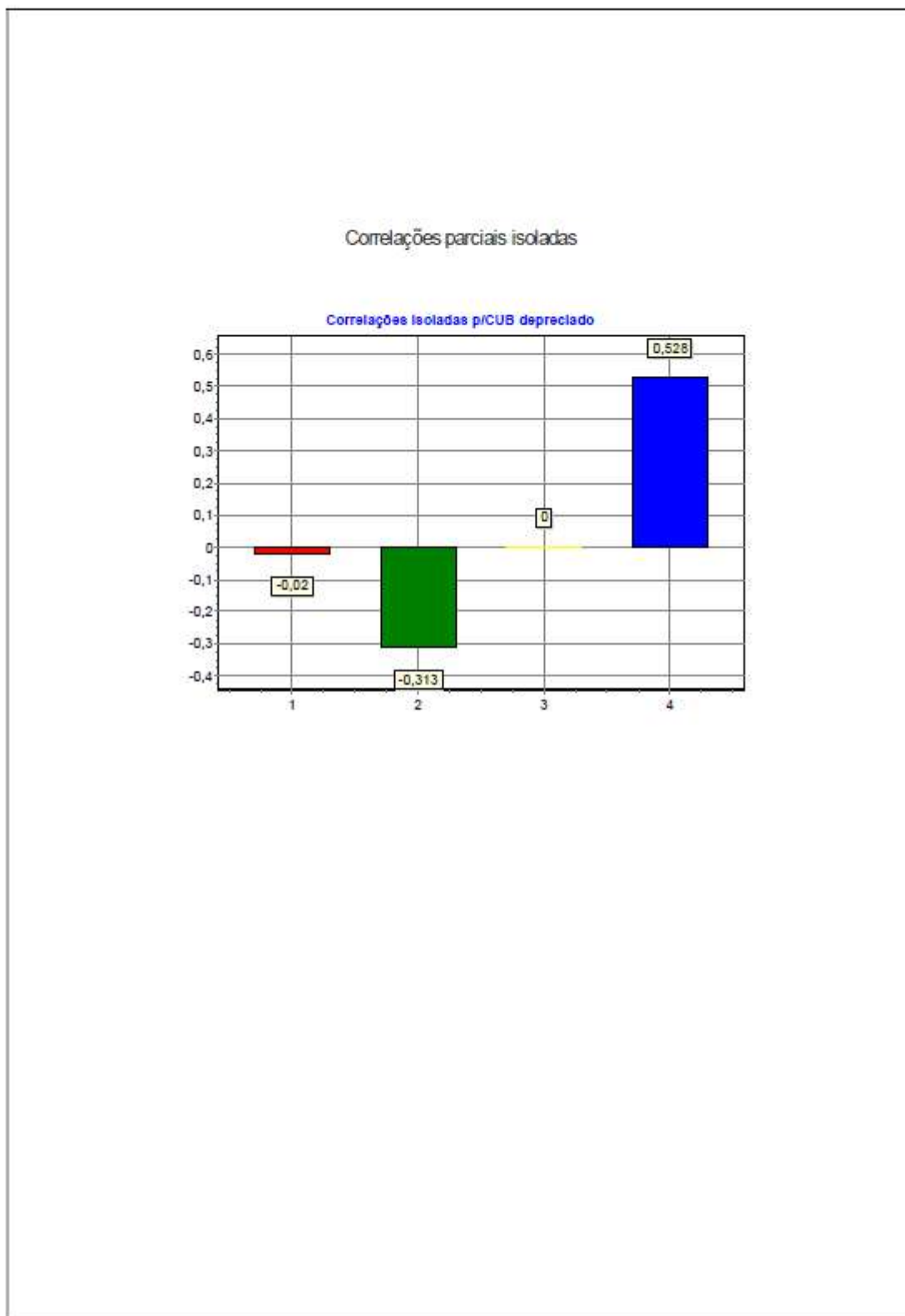
Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025

SisDEA1-Teste 01.sda:7



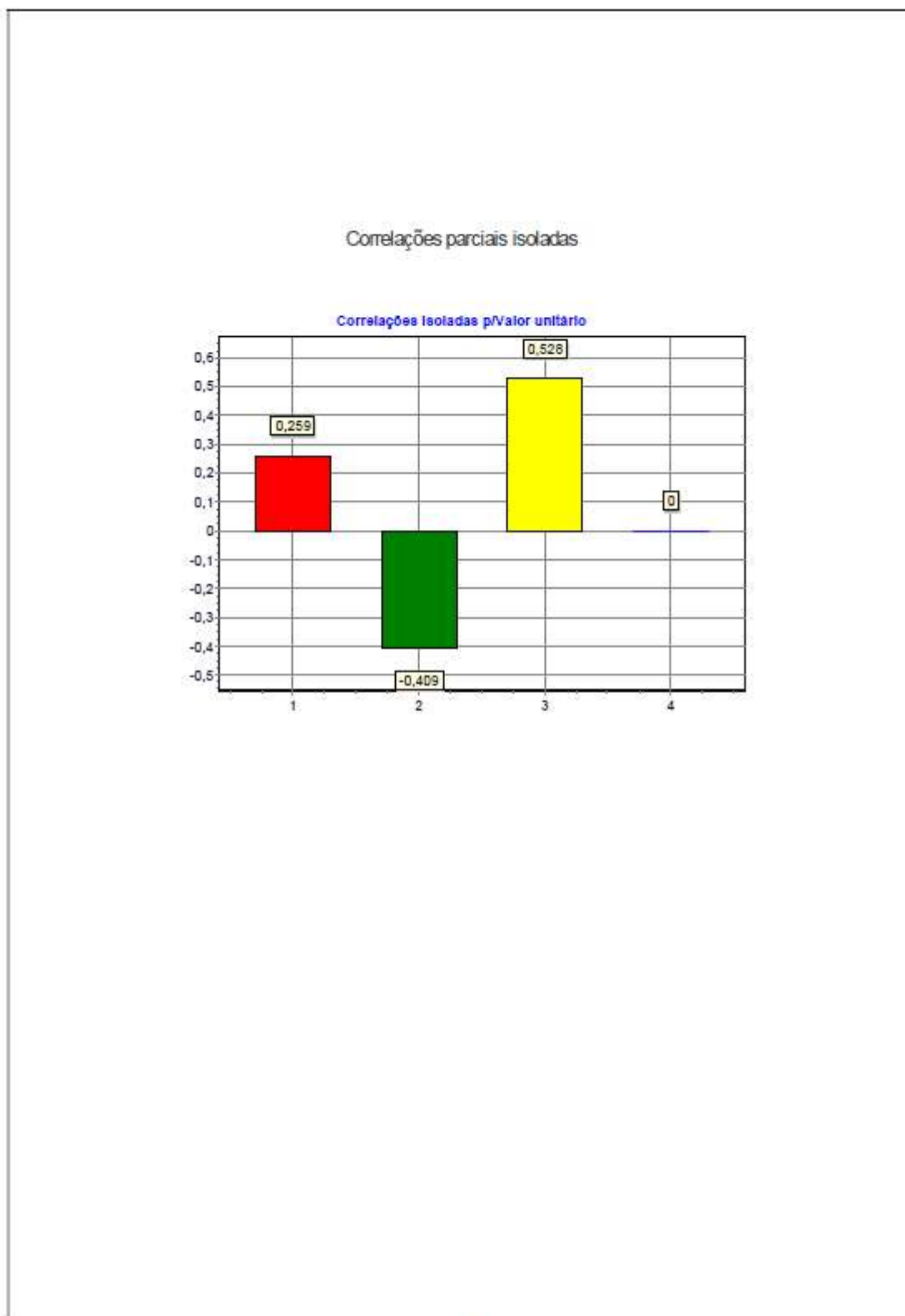
4/5

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

SisDEA Home - Modelagem de Dados

26/04/2025
SisDEA1-Teste 01.sda:7



5/5

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

ANEXO IV – RESPOSTA DOS QUESITOS

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

Em resposta aos quesitos constante no processo (fls. 1666), seguem considerações:

1 – Qual o valor do imóvel indicado nos autos?

Resposta: Conforme descrito no “Item 5. Conclusão” do presente laudo de avaliação, seguem os respectivos valores:

Matrícula	Unidades	Valor adotado R\$
32580	Conjunto 101	680.000,00
32581	Conjuntos 102 / 103	795.000,00
7077	Conjunto 106	775.000,00
7078	Conjunto 107	470.000,00
7079	Conjunto 108	470.000,00
7080	Conjunto 109	470.000,00
7081	Vaga 1	45.000,00
32582	Vaga 2	45.000,00
32583	Vaga 3	45.000,00
32584	Vaga 4	45.000,00

2 – Quais benfeitorias existem na região?

Resposta: Conforme descrito no “Item 2.2 Características da Região” do presente laudo de avaliação: A região onde se localiza o imóvel avaliando possui uso predominantemente comercial, coexistindo com edifícios residenciais. Em seu entorno predominam restaurantes, shopping center, comercio de serviços, drogarias, bancos, hospitais, lazer, praças e institucional, apresentando todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água; luz; esgoto; gás, telefonia; iluminação pública; pavimentação; arborização; transporte público direto através de rede de ônibus e Metrô.

Situado no coração da Avenida Paulista, o edifício oferece fácil acesso às principais vias da cidade, como as Avenidas Nove de Julho, Brigadeiro Luís Antônio e Vinte e Três de Maio. Está próximo à estação de metrô Trianon-Masp, facilitando o transporte público. Nas proximidades, encontram-se o Museu de Arte de São Paulo (MASP), diversos shoppings, restaurantes e hospitais.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

3 – Qual o valor de IPTU do imóvel? Qual valor do Condomínio? Quais débitos existentes e valores?

Resposta: Conforme descrito no “Item 2.7 Custos com IPTU e condomínio e débitos existente” do presente laudo de avaliação:

Foram solicitadas informações junto à administração do Condomínio, bem como para a empresa terceirizada que faz a gestão desses títulos, mas até a presente data sonegaram as informações.

4 – Qual o valor de venda dos imóveis vizinhos ao imóvel?

Resposta: Conforme descrito no “Item 3.4 Valores Praticados” do presente laudo de avaliação:

O levantamento da amostra utilizada para a precificação dos imóveis, teve como foco empreendimento localizados na Avenida Paulista, com vocação comercial e próximo ao avaliando.

Neste sentido, a pesquisa conduzida no mercado local na região revelou 34 (trinta e quatro) elementos comparativos, sendo todas ofertas abertas ao mercado com áreas privativas que variam entre 25,00m² até 384,00m², com preços unitários de área de privativa após o tratamento entre R\$ 7.362,92/m² até 13.542,63/m².

No geral, as evidências encontradas apresentam boas características construtivas e especificações técnicas de qualidade.

As evidências de mercados encontradas estão no anexo deste laudo de avaliação.

5 – Qual fora a valorização do imóvel entre o IPTU da execução e recente?

Resposta: Resta prejudicada, vez que os dados necessários para o atendimento deste quesito não foram fornecidos, nem pelo Réu, nem pela Administração do Condomínio.

6 – Existem o “boom imobiliário” na região nos últimos tempos? Qual a valorização média dos imóveis?

Resposta: Vide informações do “Item 3.2 Diagnóstico de Mercado” do presente laudo de avaliação.

Sergio Cremaschi Sampaio

Engenheiro Civil

7 – Qual o valor do imóvel atualmente?

Resposta: Conforme descrito no “Item 5. Conclusão” do presente laudo de avaliação, seguem os respectivos valores:

Matrícula	Unidades	Valor adotado R\$
32580	Conjunto 101	680.000,00
32581	Conjuntos 102 / 103	795.000,00
7077	Conjunto 106	775.000,00
7078	Conjunto 107	470.000,00
7079	Conjunto 108	470.000,00
7080	Conjunto 109	470.000,00
7081	Vaga 1	45.000,00
32582	Vaga 2	45.000,00
32583	Vaga 3	45.000,00
32584	Vaga 4	45.000,00