

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Uniorg:	001-4789				
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	Finalidade:	Impairment test				
Endereço Completo:	Rua Roma	Nº:	553				
Bairro:	Lapa	Município:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	05050-090
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	15				

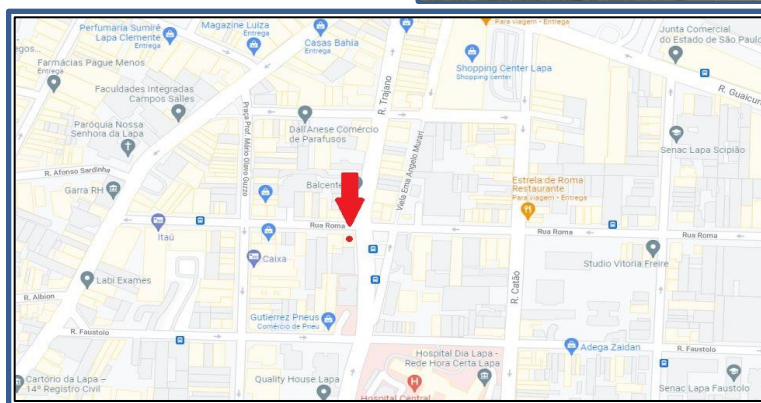
Metragens

Área terreno (m²):	791,00	Fonte da área:	Matrícula
Área construída (m²):	1.850,56	Fonte da área:	Matrícula / AVCB
Área construída (m²):	1.061,80		

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Imóvel atualmente ocupado pelas instalações do Banco Santander (Brasil) S/A. Para fins de cálculo foi adotada a área de terreno 791 m² conforme Certidão de Matrícula nº 19.136, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, área construída de 1.850,56 m² conforme Certidão de Matrícula nº 19.136, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, em consonância com Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) nº 317.755.

Fotos e mapas



Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$	10.135.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	7.086.000,00	% Desc:	-30%
Valor de Aluguel	R\$	48.700,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m ² de área equivalente):			R\$	45,87
Data avaliação:	20/09/2023		Assinatura Avaliador:				
Validade do laudo	20/09/2024		CREA Resp.:		506226509-6	ART nº:	
Data da vistoria:	19/09/2023		Nome Avaliador:		Marcos Mansour Chebib Awad		

Cliente: Banco Santander (Brasil) S.A.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE
COMPRA/VENDA, LIQUIDAÇÃO FORÇADA E PARECER TÉCNICO
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA
ROMA, Nº 553, LAPA, SÃO PAULO - SP.**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

20 DE SETEMBRO DE 2023



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA/VENDA, LIQUIDAÇÃO FORÇADA E PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA ROMA, Nº 553, LAPA, SÃO PAULO - SP.

De acordo com a solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações LTDA** tem o prazer de apresentar o laudo de avaliação para determinação de valor de mercado para **compra/venda e liquidação forçada e parecer técnico de locação** do imóvel referenciado acima.

Este laudo de avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados pelos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado deste laudo de avaliação está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que por ventura possam surgir.

Atenciosamente,
Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

Ficha Resumo

Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Solicitante: Banco Santander (Brasil) S.A.

Referência: Laudo de avaliação para valor de mercado de compra/venda e liquidação forçada e parecer técnico de locação de imóvel

Data da Vistoria: 19/09/2023

Dados Gerais do Imóvel Avaliando:

Endereço: Rua Roma, nº 553

Bairro: Centro

Município: São Paulo

Estado: SP

Área de terreno¹

791,00 m²

Área Construída²

1.850,56 m²

Área Equivalente

1.061,80 m²



Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado com base no tratamento por fatores

Resultado da Avaliação do imóvel:

Valor de Mercado para Compra/Venda

R\$ 10.135.000,00

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 7.086.000,00

Valor de Locação

R\$ 48.700,00

Grau de Fundamentação (MCDDM)

Grau II

Grau de Precisão (MCDDM)

Grau III

Data Base: 20 de setembro de 2023

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 19.136, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;

² Conforme Certidão de Matrícula nº 19.136, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	5
2. LOCALIZAÇÃO	5
3. ZONEAMENTO	8
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	10
5. DOCUMENTAÇÕES	12
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	13
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8. METODOLOGIA.....	15
9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	27
10. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	29
11. CONCLUSÃO DE VALORES	32

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

1. OBJETIVO

Em atenção à solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, este laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada e parecer técnico de locação de imóvel comercial localizado na Rua Roma, nº 553, Lapa, São Paulo - SP.

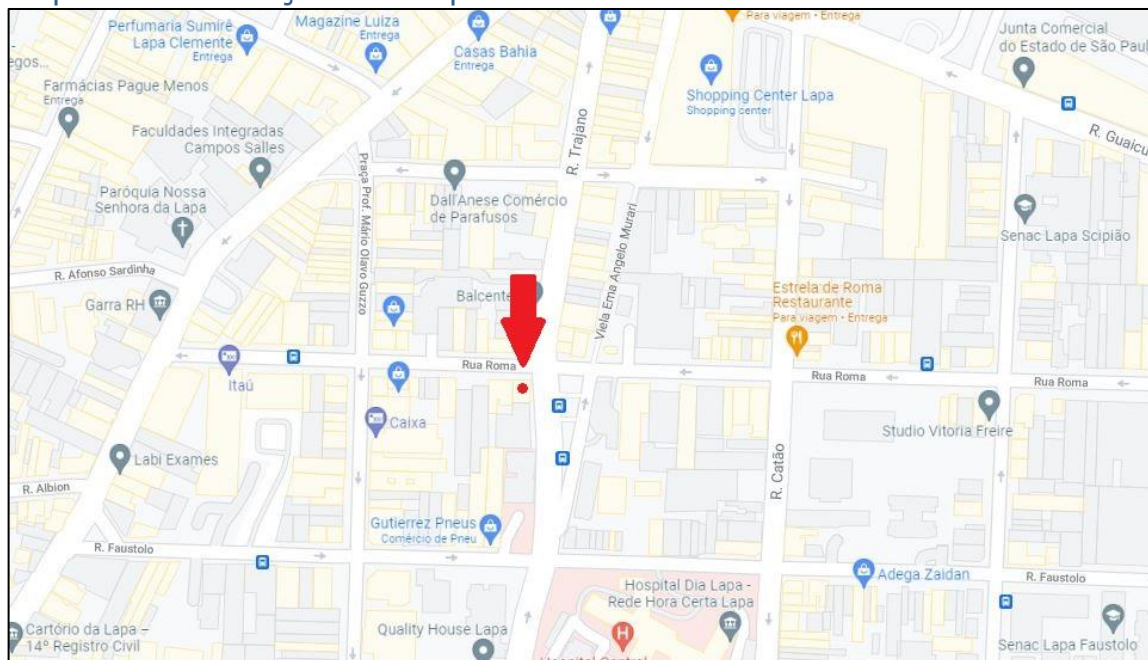
2. LOCALIZAÇÃO

▪ Situação

O imóvel em estudo está localizado na Rua Roma, nº 553, Lapa, São Paulo - SP. Como principais pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 270,00 m do Shopping Center Lapa;
- 400,00 m do Tribunal de Justiça;
- 450,00 m da estação Lapa da CPTM (linha 8 – Diamante); e
- 1,100 km do Hospital Albert Sabin.

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google Maps

- **Ocupação Circunvizinha**

A região é formada predominantemente por imóveis comerciais de médio/alto padrão, além de residências unifamiliares e multifamiliares. As opções de serviços de âmbito local e geral são diversificadas, como por exemplo, Bancos, Escolas, Padarias, Mercados, Shopping Center etc.

A região possui como principais vias de acesso a Rua Roma, Rua Guaicurus, Rua Clélia, Rua John Harrison, Avenida Pompeia além de outras vias de acesso.

- **Transportes**

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade de ruas e avenidas, que conectam a região a diversos bairros da cidade de São Paulo, via transporte privado (automóveis em geral) e público (ônibus – trem), além de diversos pontos de ônibus que se localizam no entorno do imóvel em estudo.

Destaca-se que o imóvel avaliando situa-se há 450,00 m da estação Lapa (linha 8 Diamante – CPTM);

- **Melhoramentos Públicos**

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Roma, no trecho do imóvel em estudo, é uma via de sentido único, com 02 (duas) faixas de rolamento, 01 (uma) para estacionamento e 01 (uma) faixa exclusiva para ônibus. A via apresenta pavimentação em paralelepípedo, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.



Validar

Vista da Rua Roma no trecho do imóvel em estudo



Fonte: Arquivo próprio

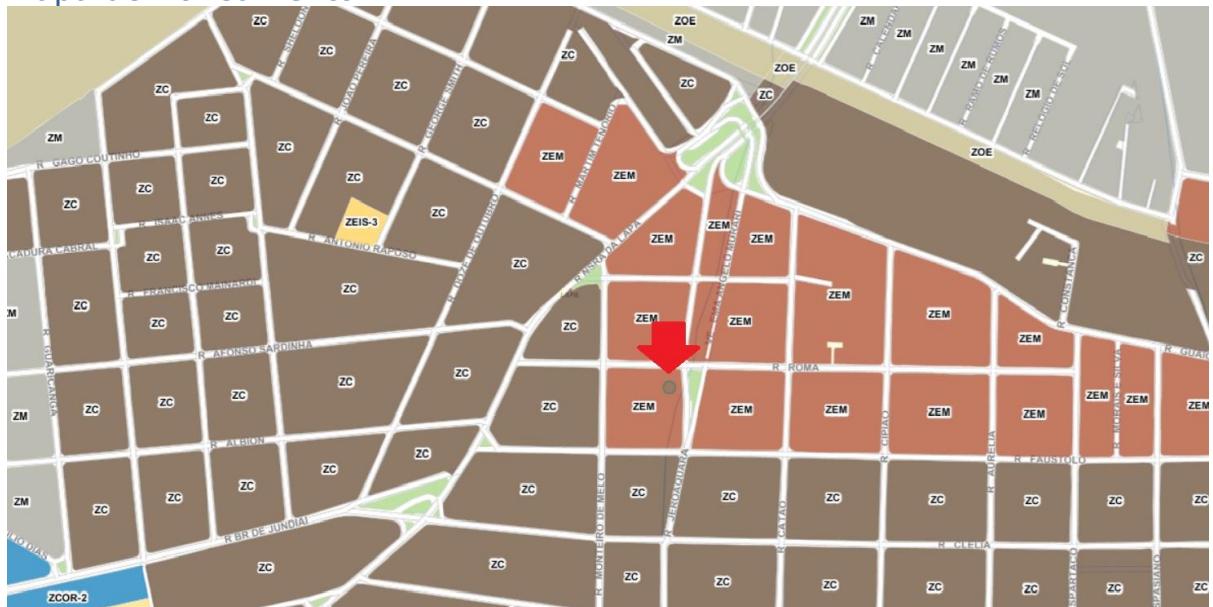
3. ZONEAMENTO

Legislação Municipal

A legislação que rege os parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo/SP é determinada pela Lei Complementar 16.402/16. Ela aprova o Plano diretor urbano do município de São Paulo/SP e dá outras providências.

De acordo com essa legislação a propriedade em estudo encontra-se atualmente na **ZEM – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana**. Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação admitidos nesta zona de uso.

Mapa de Zoneamento



Fonte: Elaborado pelo autor com base no site eletrônico www.geosampa.prefeitura.sp.gov.br

Os parâmetros urbanísticos dessa zona seguem abaixo:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	

Fonte: Elaborado pelo autor com base na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de São Paulo/SP

4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Localização do Imóvel em estudo no Google Earth



Fonte: Google Earth Pro

Área de Terreno: 791,00m² (conforme certidão de matrícula nº 19.136 do 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, fornecido pelo cliente);

Formato: Irregular;

Situação: Esquina;

Topografia: Plano/Praticamente Plano.

Área Construída: 1.850,56 m² (certidão de matrícula nº 19.136 do 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, em consonância com Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) nº 317.755, fornecido pelo cliente).

Trata-se de imóvel comercial, atualmente ocupado pelas instalações do Banco Santander (Brasil) S/A.

O Prédio que abriga as instalações do imóvel objeto da presente avaliação foi erigido em concreto armado com vedação em alvenaria e revestimento em pintura látex.

Internamente essa edificação possui os seguintes acabamentos:

Ambiente	Piso	Parede	Teto
Subsolo			
Estacionamento	Cimentado	Pintura em látex	Laje
Térreo			
Caixa Eletrônico	Cerâmico	Pintura em látex	Gesso
Salão de Atendimento	Cerâmico	Pintura em látex	Gesso
Espera	Cerâmico	Pintura em látex	Gesso
Caixas	Cerâmico	Pintura em látex	Gesso
Gerencia	Cerâmico	Carpete	Gesso
Sanitário	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Caixa forte	Cerâmico	Pintura em látex	Gesso
Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Primeiro Pavimento			
Salão	Cerâmico	Carpete	Gesso
Sanitário	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Segundo Pavimento			
Salão	Cerâmico	Carpete	Gesso
Cobertura			
Máquinas	Cerâmico	Pintura em látex	Gesso

Estad Conservação: Regular/ reparos simples;

Padrão Construtivo: Escritório Padrão Médio com elevador – valor médio (IBAPE);

Idade Aparente: 15 anos “d”

5. DOCUMENTAÇÕES

- **Certidão de Matrícula nº 19.136** do 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP. O documento refere-se ao imóvel localizado na Rua Roma, nº 553, Lapa, São Paulo – SP, com área de terreno medindo 791,00 m² e área construída de 1.850,56 m².
- **Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), cadastro do imóvel nº 023.099.0041-9.** O documento refere-se ao imóvel localizado na Rua Roma, nº 553, esquina com Rua Jeroaquara, Lapa, São Paulo – SP, com área de terreno medindo 831,00 m² e área construída de 1.873,00 m².
- **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) nº 317.755.** O documento refere-se ao imóvel localizado na Rua Roma, nº 553, Lapa, São Paulo – SP, com área total construída de 1.850,56 m².

Resumo da Documentação:

Item	Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)
Matrícula	791,00	1.850,56
IPTU	831,00	1.873,00
AVCB	-	1.850,56
Áreas adotadas na avaliação (m²)	791,00 (Matrícula)	1.850,56 (Matrícula AVCB)

Obs.: Para fins de cálculos foi considerada a área de terreno de 791,00m² conforme Certidão de Matrícula nº 19.136 do 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP, fornecido pelo cliente, e área construída de 1.850,56 m² Certidão de Matrícula nº 19.136 do 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) nº 317.755 fornecido pelo cliente.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo de avaliação foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Este trabalho não contempla estudos de âmbito estrutural e fundações, como também não foram examinados equipamentos e instalações existentes no imóvel em estudo;
- A pesquisa de mercado utilizada neste relatório foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O laudo de avaliação parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição dos Imóveis, o que pode alterar significativamente o valor dos imóveis, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Recomendamos a apresentação de planta baixa do imóvel, com quadro de áreas ATUALIZADOS, para confirmação das áreas averbadas na matrícula e utilizada no presente estudo;
- Para fins de cálculos foi considerada a área de terreno de 791,00m² conforme Certidão de Matrícula nº 19.136 do 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP, fornecido pelo cliente, e área construída de 1.850,56 m² Certidão de Matrícula nº 19.136 do 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo – SP e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) nº 317.755 fornecido pelo cliente.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de São Paulo, onde está localizado o imóvel em estudo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América Latina. Além de ser a cidade mais populosa do hemisfério sul é a quarta maior aglomeração urbana do mundo, com mais de 12.252.023 habitantes (IBGE/2019).

São Paulo possui o 10º PIB do planeta, representando isoladamente 12,26% do PIB nacional e 36% de toda a produção de bens e serviços do estado.

Particularmente o imóvel em estudo está localizado no bairro da Lapa, bairro da zona oeste de São Paulo, com característica residencial e comercial de classe média/alta em região de ocupação mista. Possui uma infraestrutura bastante completa, com mercados, lojas, restaurantes, bares, clubes, teatros, agências bancárias, comércios, etc.

O imóvel avaliando encontra-se ocupado pela Agência do Banco Santander (Brasil) S.A, possuindo padrão construtivo superior e estado de conservação entre novo e regular.

De acordo com a pesquisa de mercado pudemos constatar que os imóveis semelhantes ao objeto de avaliação são ofertados no patamar de R\$ 9.500,00/m² de área equivalente, que pode variar conforme sua área, padrão construtivo, estado de conservação, localização, entre outros.

De acordo com profissionais atuantes no mercado imobiliário local, o imóvel possui liquidez de média para baixa devido ao atual momento de estagnação da economia brasileira, além do seu elevado valor nominal para a região.

8. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Aplicação da Metodologia

Devido as características do imóvel em estudo, optamos pelo emprego do “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” com base na utilização do **Tratamento por Fatores** para a definição do valor de mercado para **venda** do imóvel.

Os métodos avaliatórios utilizados neste laudo de avaliação são descritos a seguir com base nas normas mencionadas acima.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de imóveis comerciais na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** é admitida a priori a **existência de relações fixas** entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.**

Fatores relativos a **localização** (ex. **transposição**) foram aplicados sobre a **parcela de terreno**, já fatores relativos as **edificações** foram aplicados sobre a **parcela da construção** (ex. **padrão construtivo**). Alguns fatores foram aplicados sobre **ambas as parcelas** (terreno e construção), como por exemplo, o **fator oferta** e **fator área**.

Para a homogeneização dos valores unitários do imóvel utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,80. Vale ressaltar que o Fator oferta deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo.

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Localização:

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do município. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização do imóvel pesquisado.

Fórmula:

$$\text{Fator Localização} = \frac{\text{Índice Fiscal do imóvel avaliando}}{\text{Índice Fiscal do elemento pesquisado}}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a pólos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso do imóvel avaliando estar localizado em região popular, etc.).

Fator de Esquina:

Considerado na avaliação de imóveis em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores estimados podendo apresentar variação de 5% a 20%.

Fator Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \quad \text{Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \quad \text{Diferença superior a 30\%}$$

Fator Obsolescência das Edificações (Idade e Conservação):

Para levar em consideração a depreciação dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e estado de conservação dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado.

Os coeficientes de Depreciação (Kd) são obtidos através da Tabela de Ross-Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo. Ao final o coeficiente de depreciação (Kd) é ajustado para o Foc (fator de obsolescência e conservação) que leva em consideração a vida útil da benfeitoria.

Fator Padrão Construtivo:

Tem como objetivo adequar os elementos comparativos utilizados às características físicas do imóvel em estudo. Leva em consideração a proporção dos índices obtidos através do estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.**

O referido estudo leva em consideração a classificação as benfeitorias em diversas classes e grupos em função do parâmetro **R8N**, fornecido e atualizado mensalmente pelo Sinduscon.

Determinação do Valor De Mercado para Venda com Base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Planilha de Elementos Pesquisados (resumo)

Nº do item	Endereço	Contato	Valor Venda (R\$)	Área de terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Relação Área de terreno (m ²) / Área construída (m ²)	Área de garagem coberta / subsolo (m ²)	Quantidade de vagas externas	Área de loja - Térreo (m ²)	Área do Mezanino (m ²)	Sobreloja e Pavimentos Superiores (m ²)	Área equivalente (m ²)	Especulação	Fator oferta
1	Rua Roma, 587, Lapa, São Paulo - SP	ZIMMERMANN IMÓVEIS - Sr ^a Marcela (11) 93207-3204	5.300.000,00	680,00	1.000,00	0,68	0,00	2,00	500,00	0,00	500,00	765,00	Alta	0,80
2	Rua Clélia, 1619, Vila Romana, São Paulo - SP	ZIMMERMANN IMÓVEIS - Sr ^a Andreia (11) 98077-6977	10.500.000,00	1.000,00	800,00	1,25	0,00	4,00	485,00	0,00	315,00	672,50	Alta	0,80
3	Rua Tomé de Souza, 56, Lapa, São Paulo - SP	LUCIANA BORGES IMOVEIS LTDA - Sra. Luciana / (11) 3641-3966	5.000.000,00	774,00	400,00	1,94	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	400,00	Alta	0,80
4	Rua Dronsfield, 176, Lapa, São Paulo - SP	Corretor - Sr Jaime / (11) 3823-3545	8.000.000,00	400,00	640,00	0,63	0,00	0,00	400,00	0,00	240,00	520,00	Alta	0,80
5	Praça São Crispim, 53 - Lapa, São Paulo - SP	LUCIANA BORGES IMOVEIS LTDA - Sra. Luciana / (11) 3641-3966	7.000.000,00	1.050,00	1.265,00	0,83	0,00	0,00	840,00	0,00	425,00	1.052,50	Alta	0,80
AV	Rua Roma, nº 553, Lapa, São Paulo - SP		-	791,00	1.873,00	0,42	624,00	0,00	625,00	0,00	624,00	1.061,80	-	-

Planilha de Elementos Pesquisados Continuação (resumo)

Nº do item	Endereço	Contato	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação									Terreno				Data	
				Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada	Estado de conservação (IBAPE)	KD	Valor Residual [R]	Foc	Valor unitário de Venda das Edificações (R\$/m²)	Parcela das Benefeitorias	Zoneamento	Localização	Índice Fiscal (R\$/m²)	Esquina		Parcela do Terreno
1	Rua Roma, 587, Lapa, São Paulo - SP	ZIMMERMANN IMÓVEIS - Srª Marcela (11) 93207-3204	5.542,48	Escritório Padrão Simples s/elev. (-)	3,378	45	e	0,389	20,00%	0,511	4.057,20	40%	ZEM	Intermediária	3.436,00	Não	60%	set-23
2	Rua Clélia, 1619, Vila Romana, São Paulo - SP	ZIMMERMANN IMÓVEIS - Srª Andreia (11) 98077-6977	12.490,71	Escritório Padrão Superior s/elev. (+)	6,363	10	b	0,904	20,00%	0,923	13.801,72	40%	ZC	Intermediária	3.097,00	Não	60%	set-23
3	Rua Tomé de Souza, 56, Lapa, São Paulo - SP	LUCIANA BORGES IMOVEIS LTDA - Sra. Luciana / (11) 3641-3966	10.000,00	Escritório Padrão Médio s/elev.	4,330	25	c	0,702	20,00%	0,762	7.748,01	40%	ZC	Intermediária	2.616,00	Não	60%	set-23
4	Rua Dronsfield, 176, Lapa, São Paulo - SP	Corretor - Sr Jaime / (11) 3823-3545	12.307,69	Escritório Padrão Superior s/elev. (-)	5,206	15	c	0,830	20,00%	0,864	10.568,01	40%	ZC	Intermediária	4.440,00	Não	60%	set-23
5	Praça São Crispim, 53 - Lapa, São Paulo - SP	LUCIANA BORGES IMOVEIS LTDA - Sra. Luciana / (11) 3641-3966	5.320,67	Escritório Padrão Superior s/elev. (-)	5,206	15	c	0,830	20,00%	0,864	10.568,01	40%	ZM	Intermediária	2.047,00	Não	60%	set-23
AV	Rua Roma, nº 553, Lapa, São Paulo - SP		-	Escritório Padrão Médio c/elev.	5,273	15	d	0,782	20,00%	0,826	10.228,29	-	ZEM	Intermediária	3.436,00	Sim	-	-

Planilha de Homogeneização de Valores (Resumo)

Nº do item	Endereço	Valor Venda (R\$)	Área Equivalente (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno				Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
					Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator área	Parcela Terreno	Fator Transposição	Esquina	Fator esquina			
1	Rua Roma, 587, Lapa, São Paulo - SP	5.300.000,00	765,00	5.542,48	40%	1,6150	1,5610	0,9213	5.106,33	60%	1,0000	Não	1,00	7.713,53	1,39	7.713,53
2	Rua Clélia, 1619, Vila Romana, São Paulo - SP	10.500.000,00	672,50	12.490,71	40%	0,8943	0,8287	0,9445	11.797,59	60%	1,1095	Não	1,00	11.233,85	0,90	11.233,85
3	Rua Tomé de Souza, 56, Lapa, São Paulo - SP	5.000.000,00	400,00	10.000,00	40%	1,0840	1,2178	0,8851	8.851,20	60%	1,3135	Não	1,00	11.939,20	1,19	11.939,20
4	Rua Dronsfield, 176, Lapa, São Paulo - SP	8.000.000,00	520,00	12.307,69	40%	0,9556	1,0129	0,9146	11.256,98	60%	0,7739	Não	1,00	9.431,68	0,77	9.431,68
5	Praça São Crispim, 53 - Lapa, São Paulo - SP	7.000.000,00	1.052,50	5.320,67	40%	0,9556	1,0129	0,9978	5.308,98	60%	1,6786	Não	1,00	7.407,99	1,39	7.407,99
Média													9.545,25	-	9.545,25	

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para venda adotamos o valor médio do intervalo de confiança:

R\$ 9.545,25/m² área equivalente x 1.061,80m² área equivalente

= R\$ 10.135.146,45

Arredondamento: R\$ 10.135.000,00

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	9.545,25
Desvio Padrão	2.032,14
Saneamento 30%	12.408,83
Saneamento -30%	6.681,68
Coefficiente de variação final	21,29%
Coefficiente de variação inicial	38,53%

Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel em estudo



Planilha de Elementos Pesquisados (resumo - locação)

Nº do item	Endereço	Contato	Valor Venda (R\$)	Área de terreno (m²)	Área Construída (m²)	Relação Área de terreno (m²) / Área construída (m²)	Área de garagem coberta / subsolo (m²)	Quantidade de vagas externas	Área de loja - Térreo (m²)	Área do Mezanino (m²)	Sobreloja e Pavimentos Superiores (m²)	Área equivalente (m²)	Especulação	Fator oferta
1	Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, 95 - Lapa, São Paulo - SP	KAZA RIBEIRO NEGOCIOS - Srª Jeanne Oliveira (11) 3641-6589	25.000,00	560,00	660,00	0,85	0,00	4,00	425,00	0,00	235,00	572,50	Alta	0,80
2	Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, 695 - Lapa, São Paulo - SP	KAZA RIBEIRO NEGOCIOS - Srª Jeanne Oliveira (11) 3641-6589	15.000,00	650,00	590,00	1,10	0,00	0,00	210,00	0,00	380,00	400,00	Alta	0,80
3	Rua Monteiro de Melo, 317 - Lapa, São Paulo - SP	GAIA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - Srª Doris (11) 96888-0311	40.000,00	422,00	1.058,00	0,40	0,00	0,00	422,00	214,00	422,00	782,80	Alta	0,80
AV	Rua Roma, nº 553, Lapa, São Paulo - SP		-	791,00	1.873,00	0,42	624,00	0,00	625,00	0,00	624,00	1.061,80	-	-

Planilha de Elementos Pesquisados Continuação (resumo - locação)

Nº do item	Endereço	Contato	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação									Terreno					Data
				Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada	Estado de conservação (IBAPE)	KD	Valor Residual [R]	Foc	Valor unitário de Venda das Edificações (R\$/m²)	Parcela das Benfeitorias	Zoneamento	Localização	Índice Fiscal (R\$/m²)	Esquina	Parcela do Terreno	
1	Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, 95 - Lapa, São Paulo - SP	KAZA RIBEIRO NEGOCIOS - Srª Jeanne Oliveira (11) 3641-6589	34,93	Escritório Padrão Simples s/elev.	3,753	45	d	0,437	20,00%	0,550	4.846,19	40%	ZCOR-2	Intermediária	3.409,00	Não	60%	set-23
2	Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, 695 - Lapa, São Paulo - SP	KAZA RIBEIRO NEGOCIOS - Srª Jeanne Oliveira (11) 3641-6589	30,00	Escritório Padrão Médio s/elev.	4,330	25	c	0,702	20,00%	0,762	7.748,01	40%	ZCOR-2	Intermediária	1.882,00	Não	60%	set-23
3	Rua Monteiro de Melo, 317 - Lapa, São Paulo - SP	GAIA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA - Srª Doris (11) 96888-0311	40,88	Escritório Padrão Médio s/elev.	4,330	30	c	0,609	20,00%	0,687	6.991,12	40%	ZC	Intermediária	4.031,00	Não	60%	set-23
AV	Rua Roma, nº 553, Lapa, São Paulo - SP		-	Escritório Padrão Médio c/elev.	5,273	15	d	0,782	20,00%	0,826	10.228,29	-	ZEM	Intermediária	3.436,00	Sim	-	-

Planilha de Homogeneização de Valores (Resumo)

Nº do item	Endereço	Valor Venda (R\$)	Área Equivalente (m²)	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno			Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
					Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator área	Parcela Terreno	Fator Transposição	Fator esquina			
1	Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, 95 - Lapa, São Paulo - SP	25.000,00	572,50	34,93	40%	1,5022	1,4050	0,9257	32,34	60%	1,0079	1,10	47,28	1,35	47,28
2	Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, 695 - Lapa, São Paulo - SP	15.000,00	400,00	30,00	40%	1,0840	1,2178	0,8851	26,55	60%	1,8257	1,10	46,84	1,56	46,84
3	Rua Monteiro de Melo, 317 - Lapa, São Paulo - SP	40.000,00	782,80	40,88	40%	1,2014	1,2178	0,9266	37,88	60%	0,8524	1,10	43,57	1,07	43,57
Média													45,89	-	45,89

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para locação adotamos o valor médio do intervalo de confiança:

R\$ 45,89/m² área equivalente x 1.061,80m² área equivalente

= R\$ 48.726,00

Arredondamento: R\$ 48.700,00

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	45,89
Desvio Padrão	2,03
Saneamento 30%	59,66
Saneamento -30%	32,13
Coefficiente de variação final	4,42%
Coefficiente de variação inicial	15,44%

Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel em estudo



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Para determinarmos o valor de mercado para **venda** do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653-2/11.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 08				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau adotado: II			

Tabela – Grau de precisão

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Grau adotado: III – Compra/venda				

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	2.032,14
$(1/2) ^ y$	2,24
e	1.393,19
Amplitude do intervalo de confiança	29,19%

10. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do projeto de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **13,25%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel será comercializado em prazo estimado de **30 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais. O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$ 7.086.000,00**.

Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez				
Dados de Entrada				
Receitas		Incidência		Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$	10.135.000,00	R\$	
Prazo de Venda do Imóvel		30	meses	
Aluguel	R\$	-	R\$/mês	
Despesas		Incidência		Observação:
Condomínio	R\$	-	R\$/mês	Conforme pesquisa de mercado
IPTU	R\$	48.480,00	Por ano	IPTU - Estimada em 0,50% do valor do imóvel.
Reavaliação	R\$	2.500,00	Por ano	pago no Mês 1 de cada ano
Custos Cartorários e Registros	R\$	-	Mês de venda + 1	Não se aplica nesse caso (pode ser considerado caso o banco queira assumir tais custos) - Seria pago um mês após a comercialização
Contas de Consumo (água/Luz/etc.)	R\$	1.500,00	Mensal	Estimado em R\$ 1.500,00 por mês
Manutenção	R\$	1.500,00	Mensal	Estimado em R\$ 1.500,00 por mês
Vigilância	R\$	5.000,00	Mensal	Estimado em R\$ 5.000,00 por mês
Taxas utilizadas		Incidência		Observação:
Taxa Mínima de Atratividade - - Taxa de desconto do valor presente		13,25%	ao ano	100% Taxa Selic
Taxa de desconto do valor presente		1,04%	ao mês	
Dados de Saída - Resultados				
Valor Presente Líquido (VPL) - Valor de Liquidez Prazo 30 meses		R\$7.086.007,63		
Valor Presente Líquido (VPL) - Valor de Liquidez Prazo 30 meses (ARREDONDAMENTO)		R\$7.086.000,00		

Fluxo de Caixa Descontado

Ano	Mês do Ano	Mês	Receita	Despesas					Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado	
			Venda do Imóvel	Condomínio	IPTU	Reavaliação	Contas de Consumo	Manutenção			Total
1	1	1		R\$ -	R\$ 48.480,00	R\$ 2.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 58.980,00	-R\$58.980,00	-R\$58.980,00
	2	2		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$66.980,00
	3	3		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$74.980,00
	4	4		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$82.980,00
	5	5		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$90.980,00
	6	6		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$98.980,00
	7	7		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$106.980,00
	8	8		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$114.980,00
	9	9		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$122.980,00
	10	10		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$130.980,00
	11	11		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$138.980,00
	12	12		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$146.980,00
2	1	13		R\$ -	R\$ 48.480,00	R\$ 2.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 58.980,00	-R\$58.980,00	-R\$205.960,00
	2	14		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$213.960,00
	3	15		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$221.960,00
	4	16		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$229.960,00
	5	17		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$237.960,00
	6	18		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$245.960,00
	7	19		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$253.960,00
	8	20		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$261.960,00
	9	21		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$269.960,00
	10	22		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$277.960,00
	11	23		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$285.960,00
	12	24		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$293.960,00
3	1	25		R\$ -	R\$ 48.480,00	R\$ 2.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 58.980,00	-R\$58.980,00	-R\$352.940,00
	2	26		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$360.940,00
	3	27		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$368.940,00
	4	28		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$376.940,00
	5	29		R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	-R\$8.000,00	-R\$384.940,00
	6	30	R\$ 10.135.000,00	R\$ -			R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	-R\$ 8.000,00	R\$10.127.000,00	R\$9.742.060,00

11. CONCLUSÃO DE VALORES

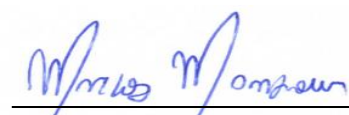
Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, na data de 20 de setembro de 2023:

**Valor de Mercado para Venda:
R\$ 10.135.000,00**

**Valor de Liquidação Forçada:
R\$ 7.086.000,00**

**Valor de Mercado para Locação:
R\$ 48.700,00**

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.
CREA nº 0000958157



Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA – IMÓVEL

AVALIANDO

(OBS.: IMAGENS EXTRAÍDA DO GOOGLE EARTH)



Foto 01: Vista da via

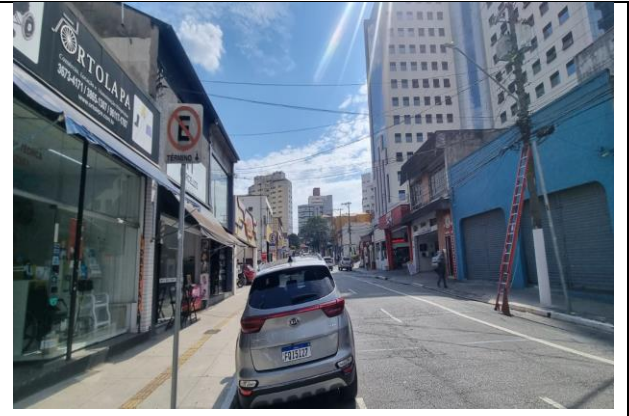


Foto 02: Vista da rua



Foto 03: Fachada



Foto 04: Identificação

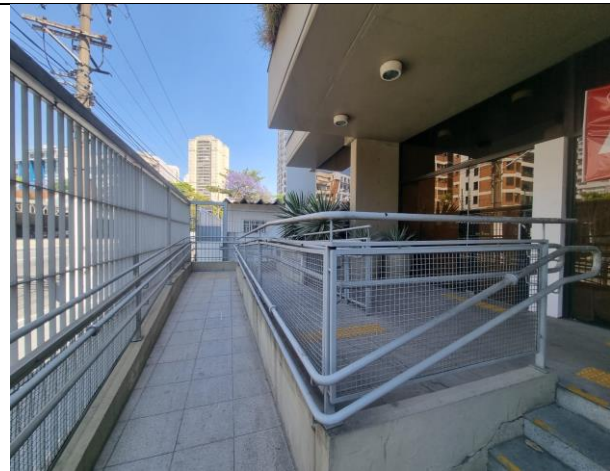


Foto 05: Acesso

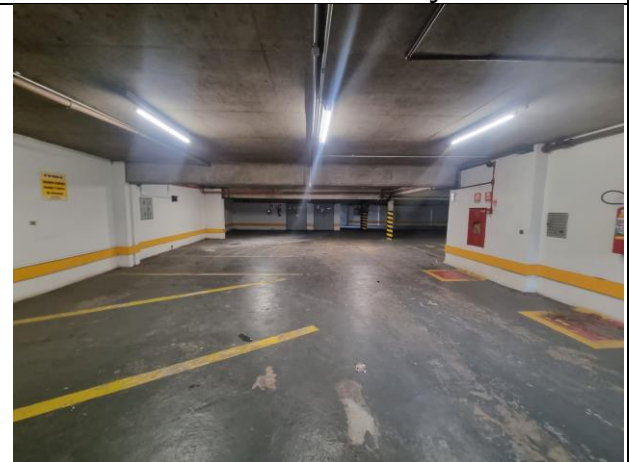


Foto 06: Estacionamento - Subsolo



Foto 07: Estacionamento - Subsolo



Foto 08: Salão - Térreo



Foto 09: Salão - Térreo

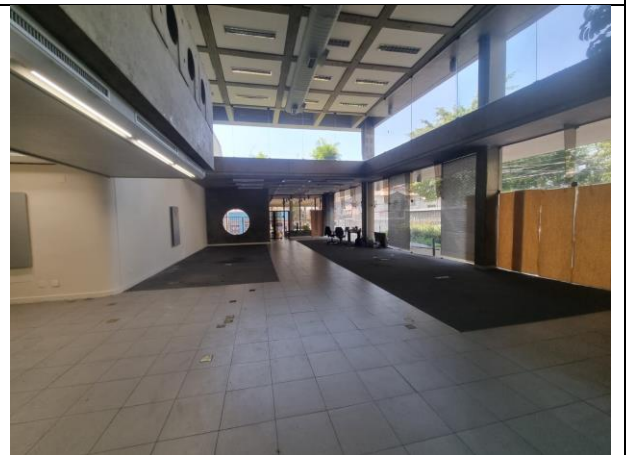


Foto 10: Sala - Térreo



Foto 11: Cofre - Térreo



Foto 12: Cofre



Foto 13: Reunião - Térreo



Foto 13: Sanitário PNE 1



Foto 13: Sanitário PNE 2



Foto 14: Sanitário Feminino



Foto 15: Sanitário Feminino



Foto 16: Sanitário Masculino



Foto 17: Sanitário Masculino



Foto 18: Salão - Segundo Pavimento



Foto 19: Salão - Segundo Pavimento



Foto 20: Escritório



Foto 21: Sanitário - Segundo Pavimento



Foto 22: Despensa - Segundo Pav.



Foto 23: Corredor



Foto 24: Sala Técnica



Foto 25: Acesso elevador



Foto 26: Depósito



Foto 27: Sala de máquinas



Foto 27: Sala de máquinas



Foto 27: Sala de máquinas



Foto 28: Logradouro

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Validar

Venda



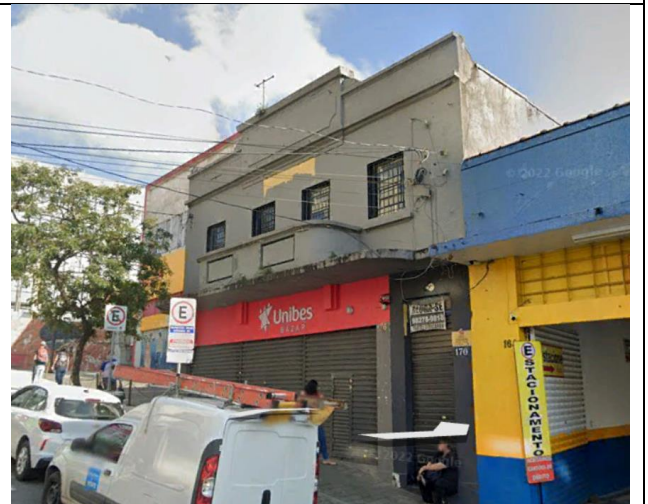
Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



Validar

Locação



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO

LIVRO Nº. 1 - REGISTRO
GERAL**10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

19136

ficha

1

São Paulo, 10. MAI 1978

Imóvel: UM TERRENO à Rua ROMA, pegado ao nº 561, no 14º subdistrito, Lapa medindo 10 m de frente, por 40 m da frente aos fundos do lado esquerdo visto da rua, onde confronta com a área desapropriada pela Municipalidade de São Paulo, do lado direito mede 21 m até um ponto onde fazendo um ângulo reto à direita mede mais 15 m, até outro ponto, onde novamente em ângulo reto deflete à esquerda, medindo 19 m até a linha dos fundos, confrontando em todas essas extensões com o prédio nº 561 da Rua Roma, tendo nos fundos 30,30 m, onde confronta com Alonso Leite de Barros, com a área de 791m².

Proprietária: ESQUADRIAS METÁLICAS FERRARETTO LTDA (CGC 60 621 935/001), com sede nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 70 763 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo
Maria Helena Leonel Gandolfo

* * *

R. 1 em 10. MAI 1978

Por mandado de 10 de abril de 1978, aditado em 5 de maio de 1978, do Juiz do Trabalho, Presidente da 10ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, extraído dos autos de execução (proc. 1 551/73), requerida por NADIA ROMANIUK (RG 7 385 564 e CPF 057 104 998/20), brasileira, maior, solteira, auxiliar de escritório, domiciliada em Osasco, SP, contra a proprietária, para cobrança da quantia de R\$43 816,81, o imóvel foi penhorado e depositado em mãos de Waldyr José Ferraretto.

O escrevente autorizado:

Guerino Luiz Manzolino
Guerino Luiz Manzolino

* * *

Av. 2 em 13. OUT. 1978

Conforme Notificação Recibo nº 01/78, consta que o imóvel está cadastrado pela Prefeitura Municipal desta Capital, em maior área sob o nº de contribuinte 023 099 0007-9).

O escrevente autorizado:

João Bocado
João Bocado

* * *

(continua no verso)



matrícula

19136

ficha

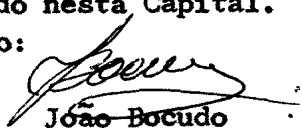
1

verso

R. 3 em 13. OUT. 1978

Conforme carta de arrematação expedida em 6 de outubro de 1978, pelo MM. Juiz do Trabalho, Presidente da 10ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, nos autos de execução (proc. 1 551/73), o imóvel foi arrematado pelo valor de R\$ 2 440 000,00 por ROBERTO EUGENIO BASSO (RG 1 561 435 e CPF 066 409 238/15), brasileiro, casado no regime da comunhão de bens, do comércio, domiciliado nesta Capital.

O escrevente autorizado:



João Bocudo

* * *

Av. 4 em 13. OUT. 1978

Fica cancelada a penhora objeto do R. 1, em virtude de ter sido o imóvel arrematado conforme R. 3.

O escrevente autorizado:



João Bocudo

* * *

R. 5 em 21. DEZ. 1978

Pela escritura de 14 de dezembro de 1978 do 11º Cartório de Notas desta Capital (Lº 2 911, fls. 15vº), Roberto Eugenio Basso, já qualificado, e s/m. MARIA DE LOURDES FRANCO BASSO (RG 3 838 256 e CPF 066 409 238-15), brasileira, do lar, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital, venderam o imóvel pelo valor de R\$ 9 000 000,00 ao BANCO FRANCÊS E ITALIANO PARA A AMÉRICA DO SUL S/A - SUDAMERIS (CGC 60 942 638/0001-73), com sede nesta Capital.

A escrevente autorizada:



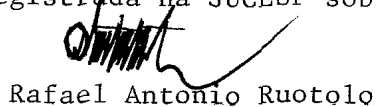
Helena Ferreira Riqueti

* * *

Av. 6 em -2. JAN. 1992

A requerimento do interessado, datado de 16 de dezembro de 1991, fica constando que o BANCO FRANCÊS E ITALIANO PARA A AMÉRICA DO SUL S/A - SUDAMERIS, alterou sua denominação social para BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, conforme ata das assembléias gerais ordinária e extraordinária (única), de 30 de abril de 1979, registrada na JUCESP sob nº 747.303-79.

O escrevente autorizado:



Rafael Antonio Ruotolo

(continua na ficha 2)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula

19136

ficha

2

Helisa Pereira

São Paulo,

Av. 7 em -2 JAN. 1992

Do requerimento mencionado na Av. 6 consta a construção de UM PRÉDIO, com a área construída de 1.850,56m² (avaliado em Cr\$139.494.363,00) que tomou o nº 553 da rua ROMA, conforme auto de conclusão nº 143/82-LA e certidão nº 159.865/91-3, da Prefeitura desta Capital, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito do INSS nº 987.654, expedida pela agência Santo Amaro em 10 de setembro de 1991.

O escrevente autorizado:

Rafael Antonio Ruotolo

* * *

Av. 8 em -2 JAN. 1992

Do requerimento mencionado na Av. 6 e notificação recibo de 1991 consta que o imóvel acha-se lançado pela Prefeitura desta Capital, no cadastro de contribuintes sob nº 023.099.0041-9.

O escrevente autorizado:

Rafael Antonio Ruotolo

* * *

R.9 em 13 MAR. 2000

Pela escritura de 1º de fevereiro de 2000 lavrada no Cartório do 6º Tabelião de Notas da Capital (Lº 2.877, fls. 167) BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, já qualificado, com sede nesta Capital à Avenida Paulista nº 1.000, 16º andar, **vendeu** o imóvel pelo valor de R\$1.650.000,00 a TRAIANUS S/A (CNPJ 03.410.509/0001-09) com sede nesta Capital, à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1.297, 3º andar.

A escrevente autorizada:

Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

R.10 em 30 de janeiro de 2004

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 15 de dezembro de 2003 lavrada no Cartório do 16º Tabelião de Notas da Capital (Lº 2.747, fls. 193), TRAIANUS S/A, já qualificada, com sede nesta Capital, à Rua Senador Feijó nº 205, 2º andar, sala C, **vendeu** o imóvel pelo valor de R\$2.079.199,00 ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, já qualificado.

A escrevente autorizada:

Maria Bernardete Pereira dos Santos

* * *

(continua no verso)



matrícula

19136

ficha


2

verso

R.11 - ARROLAMENTO DE BENS

Em 14 de julho de 2006 - (prenotação nº 300.347 de 06/07/2006)
 Conforme ofício DEINFSP/DICAT nº 254/2006, expedido em 30 de maio de 2006 pela **DELEGACIA ESPECIAL DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS EM SÃO PAULO**, o imóvel consta do extrato de relação de bens e direitos para **arrolamento** em nome do sujeito passivo, **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A**, já qualificado, (Proc. Administrativo nº 13805.003397/97-19), a que se refere o art. 4º da Instrução Normativa SRF nº 26, de 6 de março de 2001, para os fins do art. 64 da Lei 9.532/97. A alienação ou oneração do imóvel deverá ser comunicada no prazo de 48 horas ao órgão mencionado, sob as penas da Lei.

Oficial Substituto:


 Alfio Corilo Junior
 * * *
Av.12 - CANCELAMENTO DO ARROLAMENTO

Em 18 de abril de 2008 - (prenotação nº 323.701 de 16/04/2008)
 Nos termos do Ofício DEINFSP/DICAT nº 50/2008 de 27 de março de 2008, expedido pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo da Secretaria da Receita Federal, fica **cancelado o arrolamento**-objeto do R.11.

Escrevente autorizada(o):


 Fábio Martins de Azevedo
 * * *
Av.13 - INCORPORAÇÃO

Em 27 de fevereiro de 2015 - (prenotação nº 439.170 de 25/02/2015)
 Nos termos do requerimento mencionado na Av.14, procede-se a esta averbação, de acordo com o artigo 234 da Lei nº 6.404/76, para constar que em razão da **incorporação** do **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A**, CNPJ nº 60.942.638/0001-73, com sede na Rua XV de Novembro, 213, 1º andar, São Paulo - SP, o imóvel, ao qual foi atribuído o valor de R\$1.840.551,00, passou a integrar o patrimônio do **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, com sede na Avenida Paulista, 1.374, São Paulo, conforme atas das assembleias gerais extraordinárias realizadas em 31 de agosto de 2007, registradas na JUCESP sob nºs 472.320/12-9 e 472.319/12-7, em 29 de outubro de 2012, respectivamente. (CPEN emitida pela RFB sob nº 000022012-21100638, em 13 de abril de 2012, e Certidão Conjunta da PGFB/RFB emitida em 25 de abril de 2012). (Valor Venal de Referência: R\$7.008.814,00).

Escrevente Autorizado:


 Renato Shouf Okamura

continua na ficha 03



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
CNS-11.113-8 GERAL

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

19.136

ficha

03

Av.14 – INCORPORAÇÃO

Em 27 de fevereiro de 2015 – (prenotação nº 439.170 de 25/02/2015)

A requerimento datado de 03 de fevereiro de 2015, procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 234 da Lei nº 6.404/76, para constar que em razão da **incorporação** do **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, já qualificado, o imóvel, ao qual foi atribuído o valor de R\$2.055.789,60, passou a integrar o patrimônio do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, Bloco A, São Paulo – SP, conforme atas das assembleias gerais extraordinárias realizadas em 30 de abril de 2009, registradas na JUCESP sob nºs 550.768/12-9 e 550.767/12-5, em 27 de dezembro de 2012, respectivamente. (CPEN emitida pela RFB em 26 de fevereiro de 2015, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFB nº 1.751, de 02 de outubro de 2014). (Valor Venal de Referência: R\$7.008.814,00).

Escrevente Autorizado:


Renato Shodi Okumura
* * *

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**19.136****PEDIDO Nº
514799**

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **19136**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

Número do último ato praticado nesta matrícula: **14**
São Paulo, 11 de março de 2022.

Certidão assinada por Fabiano Martins de Azevedo, Escrevente Autorizado, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.

**CUSTAS E EMOLUMENTOS**

Oficial	R\$	38,17
Estado	R\$	10,85
Secretaria da Fazenda	R\$	7,43
Registro Civil	R\$	2,01
Tribunal de Justiça	R\$	2,62
Ministério Público	R\$	1,83
Município	R\$	0,78
Total	R\$	63,69

Selo Digital: 1111383C316B370051479922K

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição

Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2015 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, bem como o valor a pagar para o presente exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data de vencimento à vista:
 - . para imóveis residenciais: na praça de atendimento de qualquer Subprefeitura;
 - . para demais imóveis: na praça de atendimento da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, exclusivamente mediante prévio agendamento no site www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência. Acesse o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao para atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega, ou compareça nos endereços acima para atualização dos demais dados.
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 4% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data de vencimento, ou parcelado, com esta mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota Fiscal Paulista) na Dívida Ativa do Município. Neste caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13 e 16.098/14.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela internet, no site dos bancos conveniados;
- nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
- nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Faça a opção pelo débito automático conforme instruções ao lado.

PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.

No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária. Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento de cada parcela deve emitir a 2ª via simplificada no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu ou solicitá-la em uma das Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

156

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

Na Praça de Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, exclusivamente mediante prévio agendamento no site: www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf

PROD216 PDAM015405_IPTU_A3_SF51120_EMIGERAL_IPTU2015_PROD216_LT32_ADM0596_P1_001.FOR NRO DE SERIE: 063.941 LOTE: 32 Seq: 00000155

IPTU 2015 Notificação de Lançamento

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	NL
023.099.0041-9	01/01/2015	2015	01

CONTRIBUINTE(S)
BANCO SUDAMERIS BRASIL SOCIEDADE ANONIMA CPF/CNPJ: 60.942.638/0001-73

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

LOCAL DO IMÓVEL
R ROMA N553
LAPA ESQ JEROAQUARA
05050-090 CODLOG=17348-7

MENSAGENS LIMITE DE VARIACAO NOMINAL - LEIS 15.889/13 E 16.098/14

VENCIMENTOS		
única	19/03/15	54.547,97
1ª	19/03/15	5.682,08
2ª	19/04/15	5.682,08
3ª	19/05/15	5.682,08
4ª	19/06/15	5.682,08
5ª	19/07/15	5.682,08
6ª	19/08/15	5.682,08
7ª	19/09/15	5.682,08
8ª	19/10/15	5.682,08
9ª	19/11/15	5.682,08
10ª	19/12/15	5.682,08

USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
40-NAO RESIDENCIAL	11		1	02/1	10,00	625	1982

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES				BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR	
CONSTRUÍDA 1.873	CONSTRUÇÃO 2.710,00	OBSOLESCÊNCIA 0,6600	TIPO TERRENO 1,3000	CONDOMÍNIO 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	CONSTRUÇÃO 3350048,00	ESPECIAL 1,0000	= (A)
TERRENO INCORPORADO 831	TERRENO 1.862,00	PROFUNDIDADE 0,6901	TIPO TERRENO 1,3000	CONDOMÍNIO 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TERRENO INCORPORADO 1388149,00	ESPECIAL 1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	FRAÇÃO IDEAL	EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL	= (C)
BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO /ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR	
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO 4738197,00	PREDIAL 0,0150	PREDIAL R\$ + 14.452,79	PREDIAL R\$ 85.525,74	PREDIAL 1,0000	PREDIAL R\$ 85.525,74	PREDIAL R\$ 28.704,94	PREDIAL R\$ 56.820,80	= (D)
(C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$ *****	= (E)

TOTAL DO IPTU (D) + (E)	-	CRÉDITO DA NOTA FISCAL PAULISTANA	=	TOTAL A PAGAR (R\$)
56.820,80				56.820,80



Itb 34
POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO



CORPO DE BOMBEIROS

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

AVCB Nº 317755

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 409679/3550308/2016

Endereço: RUA ROMA

Nº: 553

Complemento:

Bairro: LAPA

Município: São Paulo

Ocupação: Agência Bancária (D-2)

Proprietário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

Responsável pelo Uso: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

Responsável Técnico: CARLOS E. YAMAGI PEREIRA

CREA/CAU: A403660

ART/RRT: 6163140

Área Total (m²): 1850,56

Área Aprovada (m²): 1850,56

Validade: 05/09/2022

Vistoriador: 1. SGT PM MARCELO DA SILVA SANTOS

Homologação: MAJ PM MAX ALEXANDRE SCHROEDER

OBSERVAÇÕES:

NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Sao Paulo, 19 de Setembro de 2017



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros www.corpodebombeiros.sp.gov.br, ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".