



PEREZ - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 CNPJ 10.647.094/0001-49 CRECI 21.379 - J

Poá, 12 de agosto de 2022.

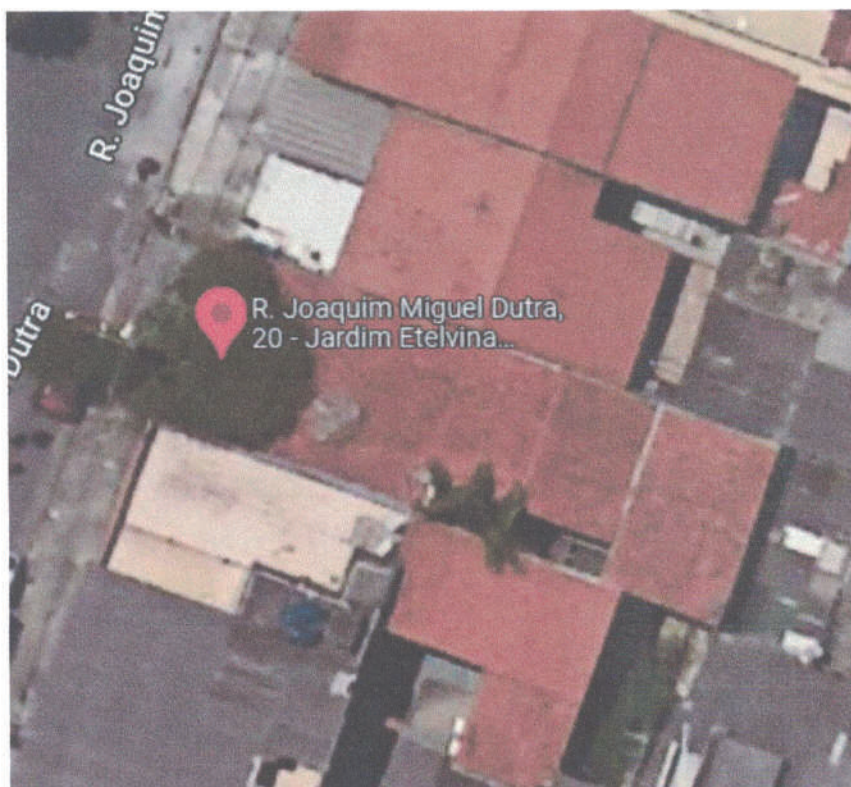
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Imóvel

Localização e especificações do imóvel:

Imóvel residencial localizado na Rua Joaquim Miguel Dutra, nº 20, Jardim Etelvina, Distrito de Guaianazes, na cidade de São Paulo/SP, com terreno de 6,50m de frente por 20,00m de fundos, de acordo com informações constantes no Cadastro Imobiliário nº 138.307.0051-1 e na Matrícula nº 118.617 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Consta ainda do cadastro imobiliário e na matrícula registraria uma construção averbada de 34m² regularizada. Porém, imagens aéreas captadas pelo Google Maps, verifica-se que o terreno está praticamente todo construído, possuindo portanto área construída não regularizada:





PEREZ - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ 10.647.094/0001-49 CRECI 21.379 - J

Imagens da fachada da casa extraídas também do site Google Maps:

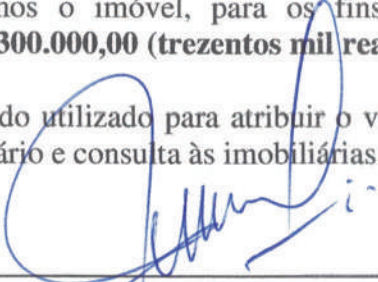


O valor venal do imóvel é de R\$ 79.642,00 (setenta e nove mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para o Exercício de 2022, conforme certidão anexa.

Avaliação

Avaliamos o imóvel, para os fins de venda na referida localização, em aproximadamente **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**.

O método utilizado para atribuir o valor foi comparativo aos valores praticados no mercado imobiliário e consulta às imobiliárias da região.



Perez Negócios Imobiliários Ltda.
Francisco dos Santos Perez
CRECI 21.379-J

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 138.307.0051-1

Local do Imóvel:

R JOAQUIM MIGUEL DUTRA, 20
LIA CEP 08430-450
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOAQUIM MIGUEL DUTRA, 20
LIA CEP 08430-450

Contribuinte(s):

CPF 285.803.218-16 ANDERSON LACERDA PEREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	130	Testada (m):	6,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	130		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	34	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	34	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	552,00
- da construção:	1.159,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	71.760,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	7.882,00
Base de cálculo do IPTU:	79.642,00

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/11/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/08/2022
Número do Documento: 2.2022.008213519-1
Solicitante: HARATI - PARTICIPACOES LTDA (CNPJ 04.828.531/0001-28)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Descrição do Imóvel:

Uma casa residencial situado na Zona Leste da Capital Paulista, na Rua Joaquim Miguel Dutra, nº 20, Jardim Etelvina (Guaianazes), no Município de São Paulo/SP, medindo aproximadamente 130 m², objeto da matrícula 118.617 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP, e inscrição cadastral nº 138.307.0051-1 e dotado de toda a infraestrutura.

Não foi possível adentrar ao imóvel, mas de acordo com as informações constantes do Cadastro Imobiliário e de acordo com imagens aéreas, verifica-se que o terreno de 130m² encontra-se todo construído:

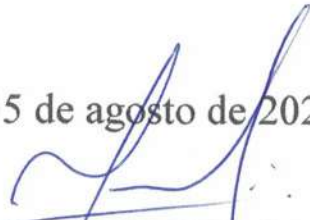




Avaliamos o imóvel acima citado para venda em R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais).

O método utilizado para atribuir o valor foi o comparativo aos valores praticados no mercado imobiliário e consulta às imobiliárias locais.

Poá, 15 de agosto de 2022.



José Luiz de Moraes
Creci 192.408F
CPF 108.587.298-06

R. Ezelino da Cunha Glória, n.º 699, Apto. 31-B, Jd. Maricá, Mogi das Cruzes/SP
 Contato: 11-97527-6235 (whatsapp)



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão Número: 0000722443-2022
Número do Contribuinte: 138.307.0051-1
Nome do Contribuinte: INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel: R JOAQUIM MIGUEL DUTRA , 20 , , LIA - CEP:
 08430-450
Cep: 08430-450
Liberação: 12/08/2022
Validade: 08/02/2023

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.** .

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.

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 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.

Certidão emitida às 10:53:06 horas do dia 12/08/2022 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: 3BA75DEE

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>