



Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 8^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.

Autos Processo n° 0015275-15.2019.8.26.0554

LEANDRO MARTINS SALGADO, engenheiro civil, registrado no C.R.E.A. - SP sob n° 5069751717, Perito cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça, código 34854, Membro Titular do IBAPE/SP n° 2175, perito judicial nomeado por V.Exa. nos autos supramencionados do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DOTRABALHO**, movido por **AIDE GUIMARAES TANGIONI** em face de **GIUSEPPE MEGNA**, em curso por esse D. Juízo, atendendo determinação; após ter completado todas as diligências e vistoria ao imóvel e apresentado exame minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente requerer à V. Exa. a juntada aos autos do presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. deferimento

São Caetano do Sul, 14 de agosto de 2024.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717



SUMÁRIO

PRELIMINARES	3
OBJETIVO	3
LOCALIZAÇÃO	4
DA VISTORIA	4
TOTAL DA AVALIAÇÃO	8
ENCERRAMENTO	10
ANEXO I – OFERTAS	
ANEXO II – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES	
ANEXO III – LAUDO FOTOGRÁFICO	
ANEXO IV – CERTIDÕES E DOCUMENTOS	

PRELIMINARES

O Presente Laudo de Avaliação refere-se a CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DOTRABALHO, movido por AIDE GUIMARAES TANGIONI em face de GIUSEPPE MEGNA em curso na 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Processo nº 0015275-15.2019.8.26.0554 foi o signatário nomeado jurisperito assumindo o compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**.

OBJETIVO

Determinação do Valor do imóvel localizado na Avenida Bom Pastor, nº 948, no bairro Jardim Bom Pastor, na cidade de Santo André, estado de São Paulo.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado encontra-se matriculado sob o nº 30.763 (às fls. 516 a 519 dos autos) do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP, Classificação Fiscal nº 19.224.028, que assim descreve:

MATRÍCULA	FOLHA	Santo André, 27 de outubro de 1951
30763	1	
<p><u>Imóvel</u>:- Um Prédio sob nº.948, da Avenida Bom Pastor e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 28, da quadra 07 - do loteamento denominado Jdia. Bom Pastor, nesta cidade, medindo 9,00ms. de frente para a referida avenida; do lado direito de quem da avenida olha para o terreno, mede 26,70ms. onde confina com o lote 29; do lado esquerdo mede 26,80ms. / onde confina com o lote 27; tendo nos fundos a mesma medida - digos fundos 9,20ms. onde confina com o Córrego dos Meninos / encerrando a área de 241,00ms². Classificado sob nº.19.224.-028 pela P.M.S.André.</p>		

Atribuído pelo município, o valor venal correspondente para o imóvel, no valor de R\$1.198.026,08 (um milhão, cento e noventa e oito mil, vinte e seis reais e oito centavos), para o exercício do ano vigente de 2025.

O imóvel em questão está situado em uma região que conta com a infraestrutura urbana completa, tais como: Rede de abastecimento de água potável, rede pública de coleta de esgotamento sanitário, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de coleta de lixo doméstico, via de circulação pública pavimentada, com guia, sarjeta, com predominância de construções comerciais e por ocupação de população de média.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP e no "Índice – Unidades Padronizadas", a região enquadra-se na 7ª Zona, definida por Comercial Padrão Popular, dotada dos seguintes parâmetros:

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _a	Coef de área C _b	Área de referência do Lote (m ²)		Intervalo característico de áreas. (m ²)
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}							
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Prédio Comercial.
- **Dimensões do imóvel:** Possui área construída de 446,00m².

NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011
- Índice – Valores De Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas – 2019



METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante ele, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

- **Fator Oferta:**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 5%.

- **Fator Transposição (Localização):**

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

- **Fator Depreciação:**

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.



- **Fator Frente**

Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

- **Fator Profundidade**

Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades

limites indicados para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

– Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

- **Fator Frentes Múltiplas (Esquina)**

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6



TOTAL DA AVALIAÇÃO

PRÉDIO COMERCIAL NA AVENIDA BOM PASTOR, Nº 948
BAIRRO JARDIM BOM PASTOR – SANTO ANDRÉ /SP

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m ²)	Vu Final homogeneizado	Valor Final Total
Avaliando	446,00	4.108,24	R\$ 1.832.273,38

Valores arredondados:

V = R\$ 1.830.000,00

(Um Milhão Oitocentos e Trinta Mil Reais) válidos para 2025.



ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Para a realização deste, foi considerado por este signatário que todas as informações fornecidas pelas partes são verdadeiras e de boa fé.

Este trabalho foi realizado considerando imóvel sem impedimentos.

O presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” é composto por 09 (nove) folhas, a última datada e por mim assinada digitalmente e 4 anexos.

São Caetano do Sul, 14 de agosto de 2025.

Leandro Martins Salgado
Crea: 5069751717



ANEXO I

OFERTAS

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS**Oferta 01**

Imóvel comercial localizado na Avenida Bom Pastor, 585, Bairro Jardim Bom Pastor – Santo André, SP, possui uma área construída de **369,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.700.000,00**

**Oferta 02**

Imóvel comercial localizado na Avenida Bom Pastor, 711, Bairro Jardim Bom Pastor – Santo André, SP, possui uma área construída de **424,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.300.000,00**

**Oferta 03**

Imóvel comercial localizado na Rua Dom Silvério Pimenta, 890, Bairro Jardim Bom Pastor – Santo André, SP, possui uma área construída de **556,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.800.000,00**



Oferta 04

Imóvel comercial localizado na Rua Independência, 445, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **320,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.800.000,00**

Oferta 05

Imóvel comercial localizado na Rua Doutor Cesário Mota, 34, Bairro Centro – Santo André, SP, possui uma área construída de **347,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.000.000,00**



Oferta 06

Imóvel comercial localizado na Rua Santo Inácio, S/N, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **263,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.400.000,00**

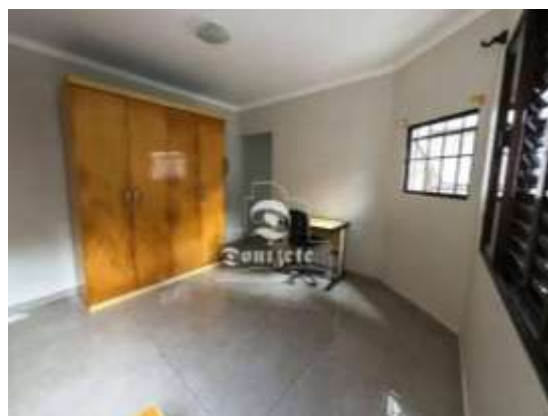
Oferta 07

Imóvel comercial localizado na Rua Fenícia, 245, Bairro Parque Novo Oratório – Santo André, SP, possui uma área construída de **340,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 935.000,00**



Oferta 08

Imóvel comercial localizado na Avenida Doze de Outubro, 220, Bairro Vila Assunção – Santo André, SP, possui uma área construída de **360,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.945.000,00**



Oferta 09

Imóvel comercial localizado na Rua Peru, 143, Bairro Vila Assunção – Santo André, SP, possui uma área construída de **226,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.450.000,00**



Oferta 10

Imóvel comercial localizado na Rua Duque de Caxias, 376, Bairro Jardim Bela Vista – Santo André, SP, possui uma área construída de **403,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 2.200.000,00**

Oferta 11

Imóvel comercial localizado na Rua Dona Maria Gaiarsa, 58, Bairro Centro – Santo André, SP, possui uma área construída de **274,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 1.300.000,00**



Oferta 12

Imóvel comercial localizado na Rua Eça de Queirós, 195, Bairro Vila Sacadura Cabral – Santo André, SP, possui uma área construída de **240,00m²** em oferta para venda no valor de **R\$ 660.000,00**





ANEXO II – CÁLCULOS

Table with columns: Elemento (Ofertas), Endereço, Bairro, Classificação Fiscal, Valor FIMP, Índice Fiscal, Frontes Múltiplas, Área terreno (m²), Frente, Profundidade, Domínio, Suíte, WC, Vaga garagem, QUINTAL, Valor Unitário terreno (m²), Valor Ofertado. Includes a summary row for Avenida Bom Pastor, 948.

Table titled 'Homogeneização dos valores' with columns: Elemento, Endereço / GALONAGEM, Valor Ofertado ou Negociado, Fator Oferta ou Fonte, Área Total (m²), Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²), Índice Fiscal, Fator Localização, Variação do Valor Unitário, Valor Unitário Ajustado (R\$/m²), Frente, Coef. De frente, Variação do Valor Unitário, Valor Unitário Ajustado (R\$/m²). Includes summary rows for Média, DP, and CV.

Table with columns: Fator Profundidade - Fp, Fator Obsolescência e Conservação, Fator Frontes Múltiplas, Yu Final homogeneizado (R\$/m²), Fator final resultante. Includes summary rows for Média, DP, and CV.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MARTINS SALGADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/08/2025 às 17:05, sob o número WSNE25702684435. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015275-15.2019.8.26.0554 e código j51qC2hK.

Saneamento Amostral						
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	4.162,37	4.162,37	4.162,37	4.162,37	4.162,37	4.162,37
2	2.907,54	2.907,54	2.907,54	2.907,54	2.907,54	2.907,54
3	4.174,96	4.174,96	4.174,96	4.174,96	4.174,96	4.174,96
4	4.572,49	4.572,49	4.572,49	4.572,49	4.572,49	4.572,49
5	2.724,89	2.724,89	2.724,89	2.724,89		
6	6.307,34	6.307,34	6.307,34			
7	4.615,36	4.615,36	4.615,36	4.615,36	4.615,36	4.615,36
8	6.552,32	6.552,32				
9	6.858,50					
10	4.413,10	4.413,10	4.413,10	4.413,10	4.413,10	4.413,10
11	4.040,18	4.040,18	4.040,18	4.040,18	4.040,18	4.040,18
12	3.979,90	3.979,90	3.979,90	3.979,90	3.979,90	3.979,90
Média	4.609,08	4.404,59	4.189,81	3.954,53	4.108,24	4.108,24
Média + 30%	5.991,80	5.725,96	5.446,76	5.140,89	5.340,71	5.340,71
Média - 30%	3.226,36	3.083,21	2.932,87	2.768,17	2.875,77	2.875,77
Desvio padrão	1.325,03	1.174,44	984,26	683,45	539,28	539,28
Elementos	12	11	10	9	8	8

Cálculo Valor do Imóvel Avaliando			
Elemento	Área do Imóvel (m²)	Vu Final homogeneizado	Valor Final Total
Avaliando	446,00	4.108,24	R\$ 1.832.273,38



Grau de Precisão	
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	4.108,24
DP da Amostra	539,28
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	539,55
Amplitude (%)	13,13%
Grau de Precisão	III

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores			
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total Pontos					11

*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.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:			II



ANEXO III

LAUDO

FOTOGRAFICO



Foto 1 - Vista Interna do Imóvel



Foto 2 - Vista Interna do Imóvel



Foto 3 - Vista Interna do Imóvel



Foto 4 - Vista Interna do Imóvel



Foto 5 - Vista Interna do Imóvel



Foto 6 - Vista Interna do Imóvel



Foto 7 - Vista Interna do Imóvel

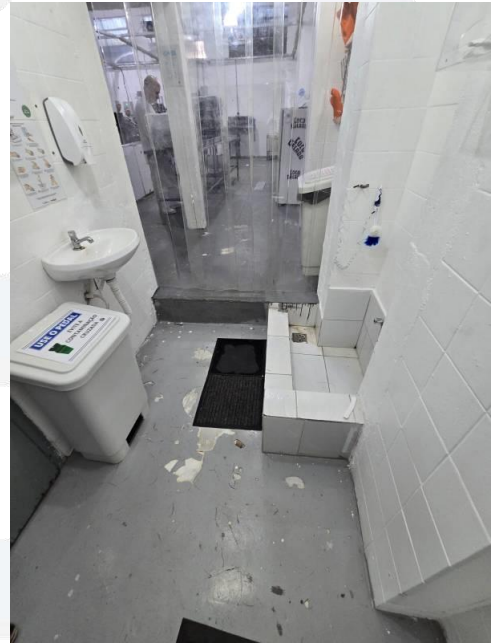


Foto 8 - Vista Interna do Imóvel



Foto 9 - Vista Interna do Imóvel

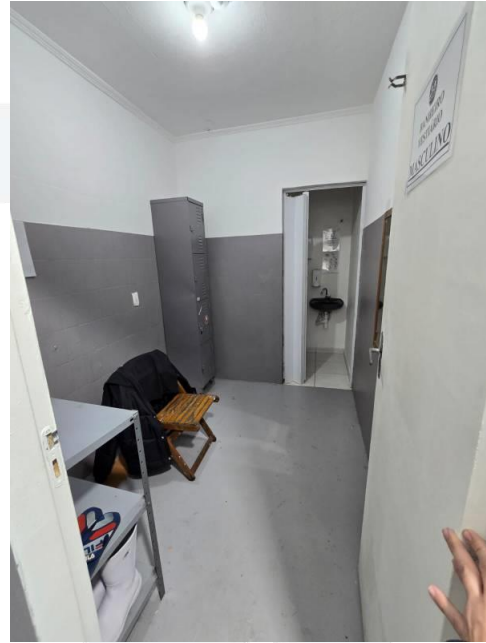


Foto 10 - Vista Interna do Imóvel



Foto 11 - Vista Interna do Imóvel

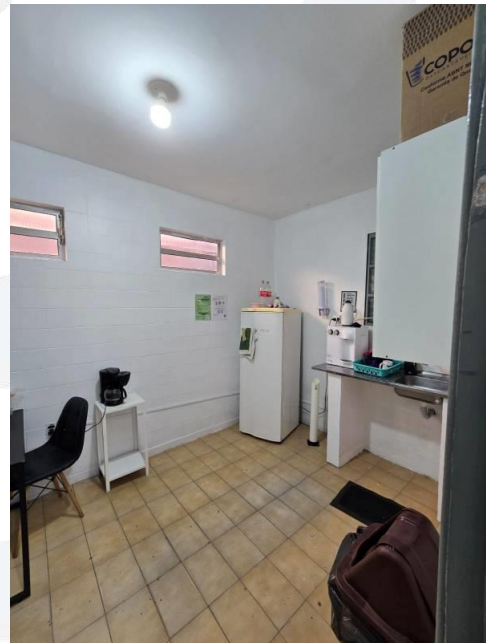


Foto 12 - Vista Interna do Imóvel



Foto 13 - Vista Interna do Imóvel

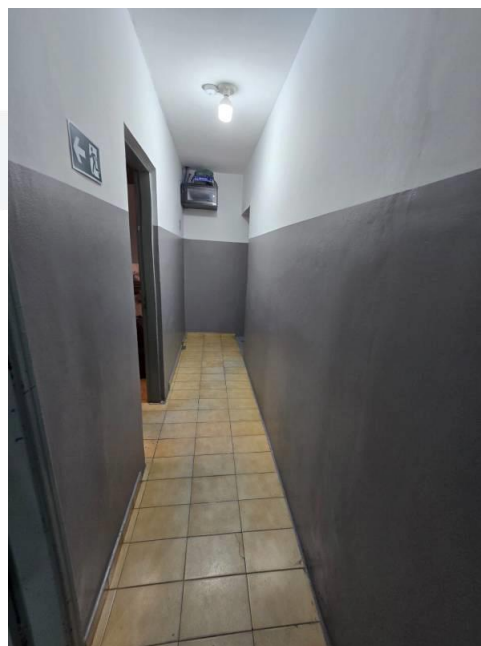


Foto 14 - Vista Interna do Imóvel

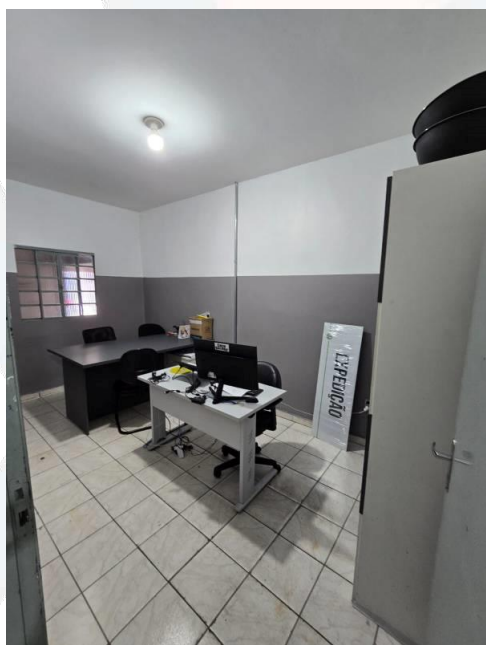


Foto 15 - Vista Interna do Imóvel

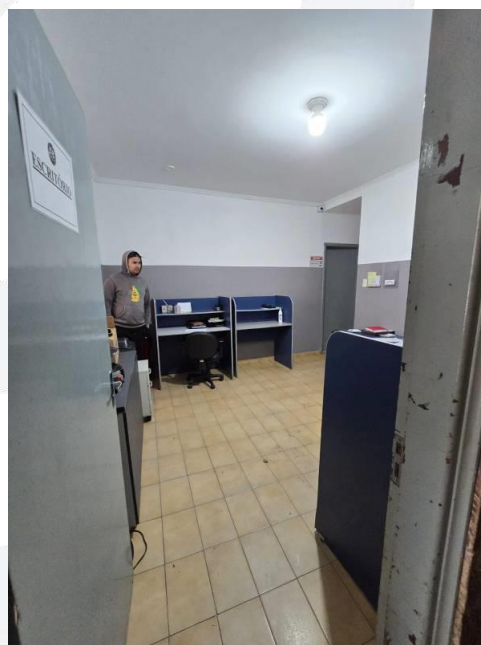


Foto 16 - Vista Interna do Imóvel



Foto 17 - Vista Interna do Imóvel



Foto 18 - Vista Interna do Imóvel



Foto 19 - Vista Interna do Imóvel



Foto 20 - Vista Interna do Imóvel



Foto 21 - Vista Interna do Imóvel

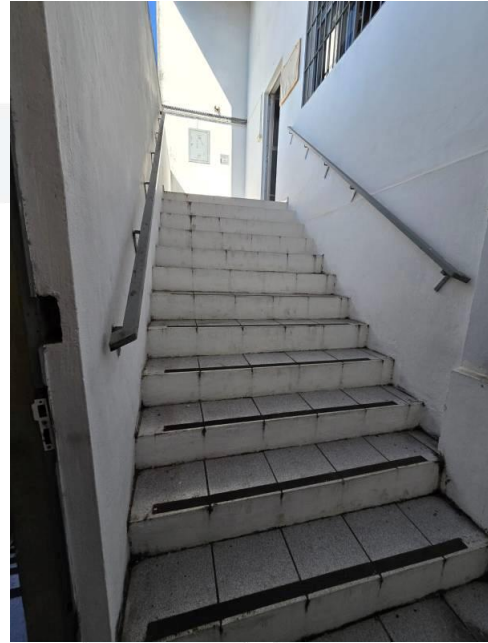


Foto 22 - Vista Interna do Imóvel

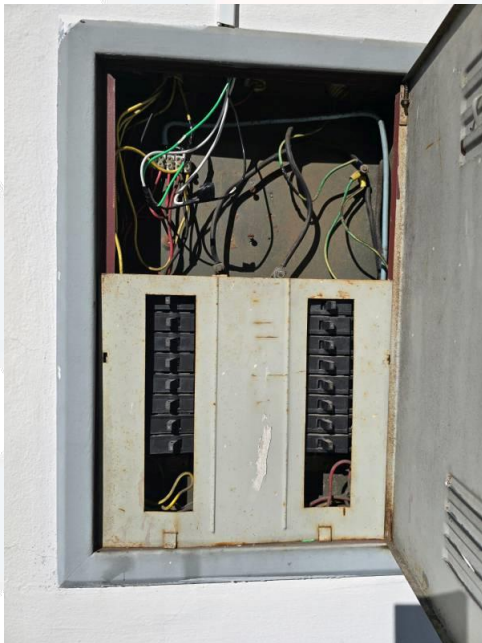


Foto 23 - QDC

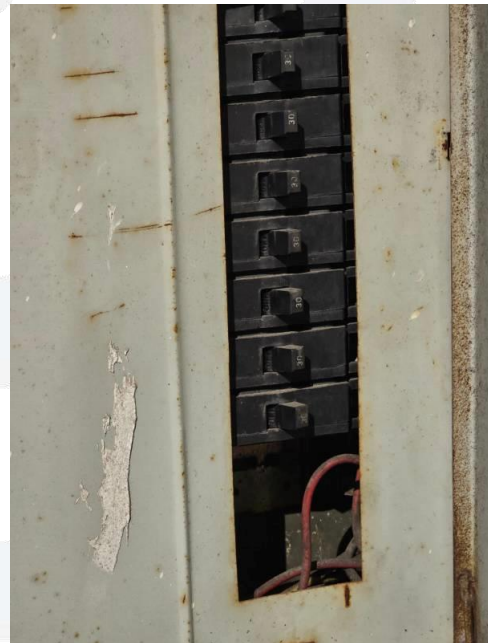


Foto 24 - QDC



Foto 25 – Vista Externa do Imóvel



Foto 26 – Vista Interna do Imóvel



Foto 27 – Vista Interna do Imóvel



Foto 28 – Vista Telhado



Foto 29 - Vista Interna do Imóvel



Foto 30 - Vista Interna do Imóvel



Foto 31 - Vista Interna do Imóvel



Foto 32 - Vista Interna do Imóvel



Foto 33 - Vista Interna do Imóvel



Foto 34 - Vista Interna do Imóvel



Foto 35 - Vista Interna do Imóvel



Foto 36 - Vista Interna do Imóvel



Foto 37 - Vista Interna do Imóvel

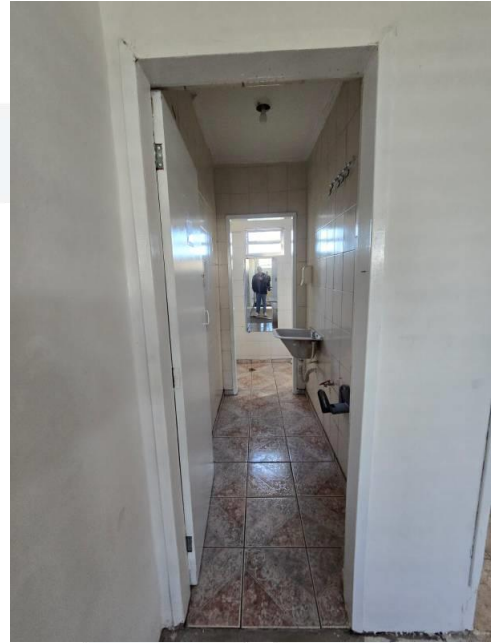


Foto 38 - Vista Interna do Imóvel



Foto 39 - Vista Interna do Imóvel



Foto 40 - Vista Interna do Imóvel

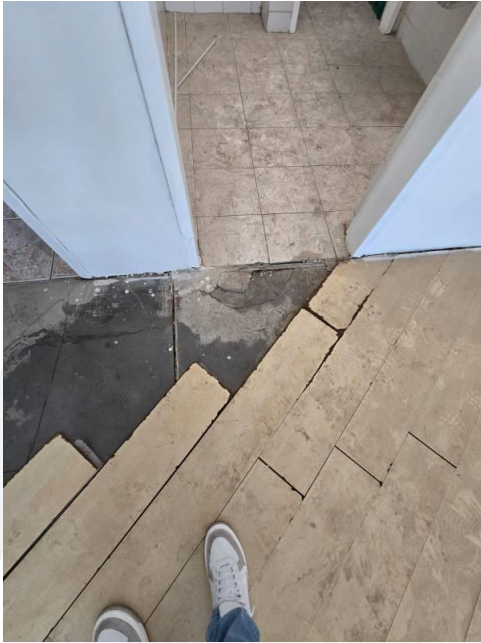


Foto 41 - Vista Interna do Imóvel

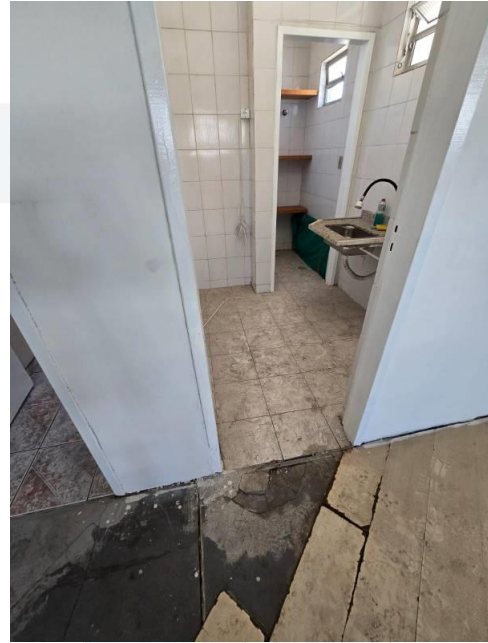


Foto 42 - Vista Interna do Imóvel



Foto 43 - Vista Interna do Imóvel



Foto 44 - Vista Interna do Imóvel



Foto 45 - Vista Interna do Imóvel



Foto 46 - Vista Interna do Imóvel



Foto 47 - Vista Interna do Imóvel



Foto 48 - Vista Interna do Imóvel



Foto 49 - Vista Interna do Imóvel



Foto 50 – Vista Fachada

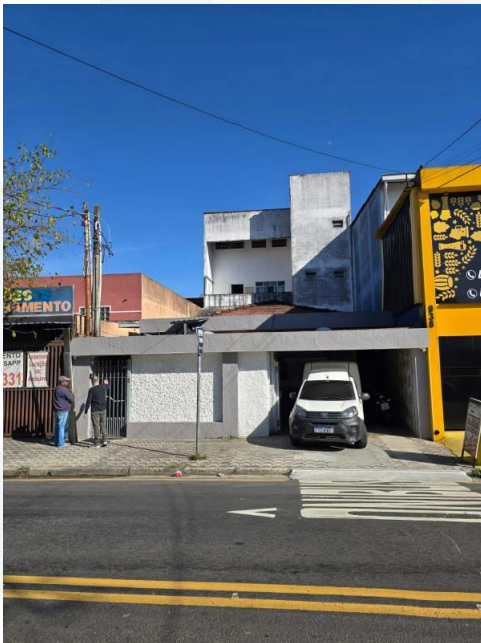


Foto 51 – Vista Fachada

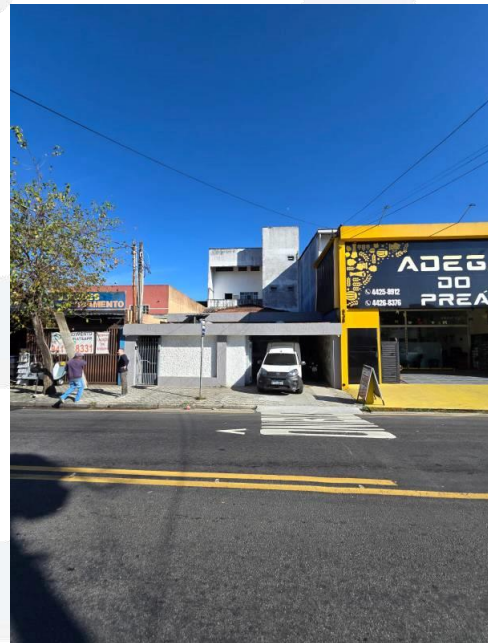


Foto 52 – Vista Fachada



ANEXO IV

CERTIDÕES E DOCUMENTOS



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

CONSULTA DE ÁREAS E DATAS

PROPRIETÁRIO: GIUSEPPE MEGNA

CLASS. FISCAL: 19.224.028

ENDEREÇO: AVN BOM PASTOR Nº 948

QUADRA: 7

LOTE: 28

LOTEAMENTO: JD BOM PASTOR

A PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ, NA FORMA DA LEI, INFORMA QUE IMÓVEL ACIMA REFERIDO, VEM SENDO LANÇADO PARA PAGAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL COMO SEGUE:

EDIFICAÇÃO	PRINCIPAL	DEPENDÊNCIA	TELHEIRO
Comércio	223,00	0,00	0,00
Escritório	223,00	0,00	0,00
TOTAL DO LANÇAMENTO:			446,00 M²

LANÇAMENTOS NO PERÍODO DE 2019 A 2025:

EXERCÍCIO	TOTAL DO LANÇAMENTO (M²)
2019	446,00
2020	446,00
2021	446,00
2022	446,00
2023	446,00
2024	446,00
2025	446,00

O REFERIDO É VERDADE

EMITIDO POR: webservice

SANTO ANDRÉ, 18 DE JUNHO DE 2025

NÃO VALE COMO CERTIDÃO.

PARA SOLICITAR O DOCUMENTO OFICIAL, COMPARECER AO ATENDIMENTO PRESENCIAL MEDIANTE AGENDAMENTO PRÉVIO, ATRAVÉS DOS TELEFONES 156 OU 0800-0191944 OU TAMBÉM, PELO SITE:

<https://www.santoandre.sp.gov.br/portalservico/agendamento/frmagendamento.aspx>.



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO E PROJETOS URBANOS
CERTIDÃO DE LOGRADOURO
CERTIDÃO Nº 26928
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 0000000118Coe25061121

A PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ CERTIFICA, PARA OS DEVIDOS FINS, AS INFORMAÇÕES ABAIXO CONSTANTES DE SEUS REGISTROS:

Dados do Logradouro	
Código:	15400
Nome Atual:	AVN BOM PASTOR
Nome Anterior:	AV. DOIS
Bairro(s):	JARDIM BOM PASTOR
CEP(s):	09051-300 09051-301
Início:	AVN ATLÂNTICA
Fim:	RUA PROF LICÍNIO
Situação:	LEI NR. 1805 DE 03/04/1962 LEI NR. 670 DE 28/12/1951

OBS: EM CASO DE DIVERGÊNCIA, COMPARECER A PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ COM DOCUMENTOS QUE POSSAM COMPROVAR A SOLICITAÇÃO.

SANTO ANDRÉ, 18 DE JUNHO DE 2025

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 11:25:21





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 6957024
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 7060000118Coe26061102

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 19.224.028, DE PROPRIEDADE DE GIUSEPPE MEGNA, CONSTITUÍDO PELO LOTE 28 DA QUADRA 7 LOTEAMENTO JD BOM PASTOR SITUADO A AVENIDA BOM PASTOR, 948 SANTO ANDRÉ 09051-301 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE JUNHO DE 2025.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	241,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	446,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	27.890,11	154.898,89
VALOR VENAL PRÉDIO	187.818,87	1.043.127,20
VALOR VENAL TOTAL	215.708,98	1.198.026,08

FMP EM 2025 = R\$ 5,5539

SANTO ANDRÉ, 18 DE JUNHO DE 2025

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 11:26:02





PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
DIVISÃO DE IPTU - 2025
CLASSIFICAÇÃO FISCAL: 19.224.028
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 7060000118Cep24061112

ITEM: 1		
USO: COMÉRCIO - CATEGORIA: MÉDIO		
ÁREA PRINCIPAL	223,00	
ÁREA DEPENDÊNCIA	0,00	
ÁREA TELHEIRO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	13.945,06	77.449,44
VALOR VENAL PRÉDIO	93.909,43	521.563,60
VALOR IPTU	1.080,04	5.998,43

ITEM: 2		
USO: ESCRITÓRIO - CATEGORIA: MÉDIO		
ÁREA PRINCIPAL	223,00	
ÁREA DEPENDÊNCIA	0,00	
ÁREA TELHEIRO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	13.945,06	77.449,44
VALOR VENAL PRÉDIO	93.909,43	521.563,60
VALOR IPTU	1.080,04	5.998,43

	FMP	MOEDA
VALOR TOTAL IPTU	2.160,08	11.996,86

SANTO ANDRÉ, 18 DE JUNHO DE 2025

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 11:24:12



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO MARTINS SALGADO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/08/2025 às 17:05 , sob o número WSNE25702684435 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015275-15.2019.8.26.0554 e código ZPD19Ewl.