

São Paulo, 02 de outubro de 2025

À

SRA. ELIZABETH BENEGA

Rua Francisco Coimbra nº 352 – Jardim Concordia

São Paulo – SP

ESTIMATIVA DE VALOR DE IMÓVEL PARA VENDA

- IMÓVEL** - Casa Residencial
- ENDEREÇO** - Rua Francisco Coimbra nº 352 – Jardim Concordia
São Paulo – SP – CEP 03639-000
- CONTRIBUINTE** - 061.063.00113-5
- ÁREA DO TERRENO** - 10,00 metros Frente por 30,00 metros da frente aos fundos, Totalizando 300,00 m². Conforme matrícula nº 79.500 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.
- ÁREA CONSTRUIDA** - 180,00 m²

AVALIAÇÃO

Considerando a localização e a conservação do imóvel, estimo o valor para venda, em R\$720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).


JOÃO NELO FEDERIGHI

CRECI 12.025

LENO imóveis
creci J- 3679
Rua Santo Afonso, 50 - Penha - (sede própria)
Cep. 03632-020 - ☎ 2941.4466 - São Paulo/SP
www.lenomoveis.com.br // email: lenomoveis@lenomoveis.com.br

AVALIAÇÃO

IMÓVEL: CASA

SOLICITANTE: ELIZABETH BENEGA

PROPRIETÁRIAS: DIRCE MARQUES MANSO SCARPARO E OUTROS

**ENDEREÇO: RUA FRANCISCO COIMBRA, 352 – PENHA DE FRANÇA/SP –
CEP 03639-000**

**MATRÍCULA Nº 79.500 - 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
CAPITAL.**

CONTRIBUINTE PMSP 061.063.0013-5

USO: RESIDENCIAL

ÁREA DO TERRENO 300,00 M2 – (10,00X30,00)

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 180,00 M2

**VALOR ESTIMADO PARA VENDA: R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL
REAIS)**

SÃO PAULO, 02 DE OUTUBRO DE 2025.

**LENO IMOVEIS LTDA
NINOSDILENO F. DA PAZ**



GESSE IMÓVEIS E ADVOCACIA
Rua Professor Joaquim de Camargo, 92 – CEP 08011-320 – São Paulo –sp
Telefone 2037-3800 / 29569916

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada, o imóvel localizado na Rua Francisco Coimbra 362 – Penha inscrito no 12º Cartório matrícula 79,500 – SP, para realizar a avaliação do imóvel para venda com as seguintes características:

- Terreno de com 300 m² com 10,00 de frente, com uma casa antiga com de 180 m² de área construída.

Tomando como base as considerações descritas acima, e tendo em vista, quanto ao local, formato e dimensões, área de aproveitamento, padrão do logradouro, seu tipo, avaliamos a venda do imóvel em:

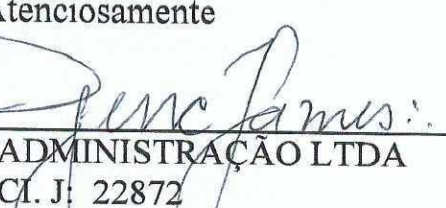
R\$ 720.000,00 (Setecentos e vinte mil reais)

Coloco-me a disposição para maiores esclarecimentos, no endereço ou telefones acima.

São Paulo 06 de outubro de 2025.

Atenciosamente

14.472.739/0001-001
GESSE JAMES IMOBILIÁRIA LTDA
CRECI 22872-J
Rua Prof. Joaquim de Camargo, 92
São Miguel Pta. - CEP: 08011-320
SÃO PAULO - SP
GESSE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA
CRECI. J: 22872



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FUMIKO KIKUCHI OBATA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2025 às 10:29, sob o número WGRJ0257066168750. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0039563-91.2012.8.26.0224 e código q7wx9ZTC.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 061.063.0013-5

Local do imóvel:

R FRANCISCO COIMBRA, 352
 JARDIM CONCORDIA CEP 03639-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R FRANCISCO COIMBRA, 352
 JARDIM CONCORDIA CEP 03639-000

Contribuinte(s):

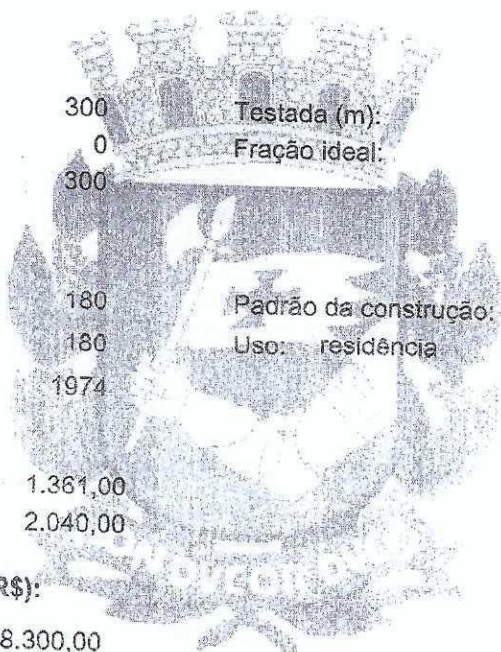
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	180	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.361,00
- da construção:	2.040,00

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

- da área incorporada:	408.300,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	135.864,00
Base de cálculo do IPTU:	544.164,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/12/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 30/09/2025
Número do Documento: 2.2025.005488037-3
Solicitante: LENO IMOVEIS LIMITADA (CNPJ 46.383.204/0001-50)



Secretaria Municipal da Fazenda (SE)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 061 063 0013 5 * [?] Data 30/09/2025

SQL	Valor	Endereço
061.063.0013.5	700.059,00	R FRANCISCO COIMBRA, 00352 JARDIM CONCORDIA 03639-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FUMIKO KIKUCHI OBATA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2025 às 10:29, sob o número WGRU25706168750. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039563-91.2012.8.26.0224 e código q7wx9ZTQ.