

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
VIII – TATUAPÉ - SP**

**PROCESSO** : Nº 1012535-27.2017.8.26.0008  
**CARTÓRIO** : 4º OFÍCIO  
**AÇÃO** : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS  
CONDOMINIAIS  
**REQUERENTE** : CONDOMÍNIO VILLAGGIO DI VERONA  
**REQUERIDO** : PATRICIA DOS SANTOS QUEIROZ BRITTES E OUTRO

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

**L A U D O**

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Localização:** Apartamento nº. 22, localizado no 2º andar do bloco 10 - Edifício Palazzo Del Capitano do Conjunto Residencial Villaggio di Verona, localizado à Avenida Celso Garcia, nº. 5.885, Tatuapé, Zona Leste, no 27º. Subdistrito – Tatuapé, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Agosto de 2.023

**Valor de mercado do apartamento para venda:**

**Va = R\$ 445.000,00**  
**(quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 ( um ) imóvel urbano residencial localizado na Avenida Celso Garcia, nº 5.885, no Condomínio Residencial Villaggio Di Verona no 2º andar, apartamento nº 22, do Bloco 10 – Edifício Palazzo Del Capitano , Tatuapé, Subdistrito do Tatuapé, Zona leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMÍNAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



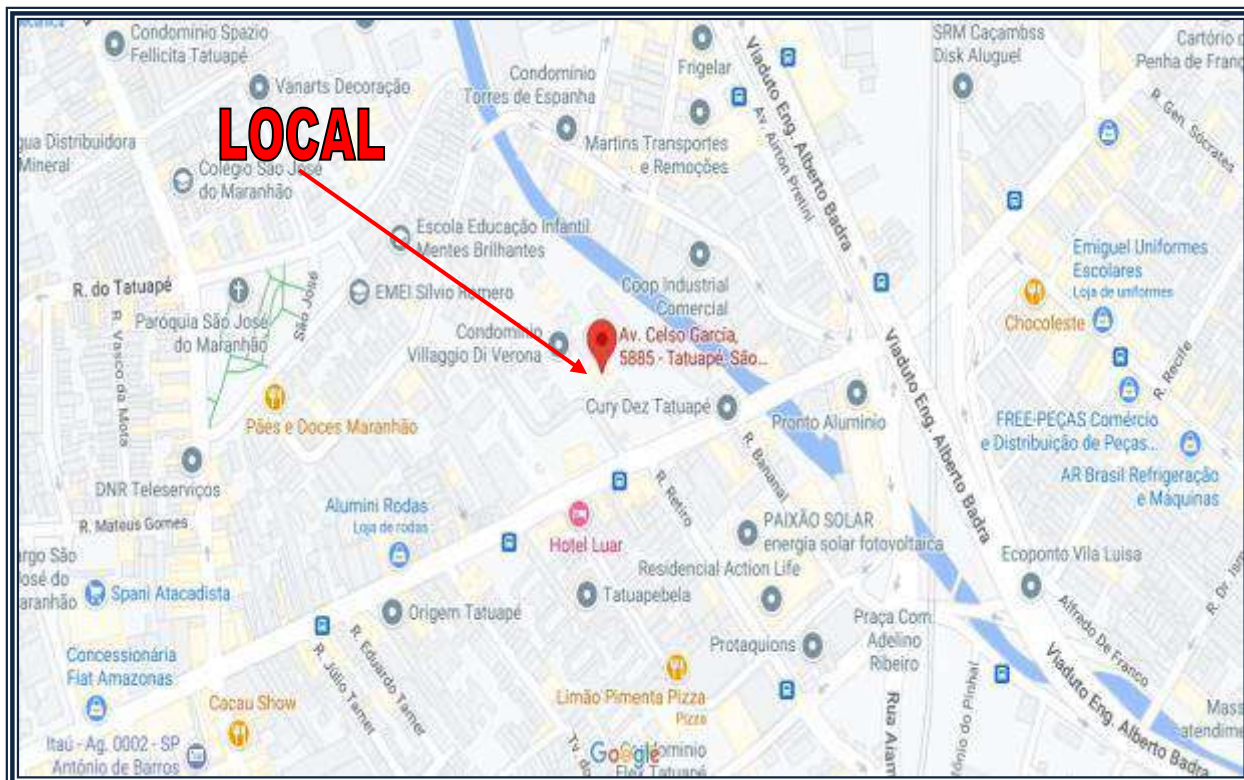
**4. Planta de quadra fiscal municipal**



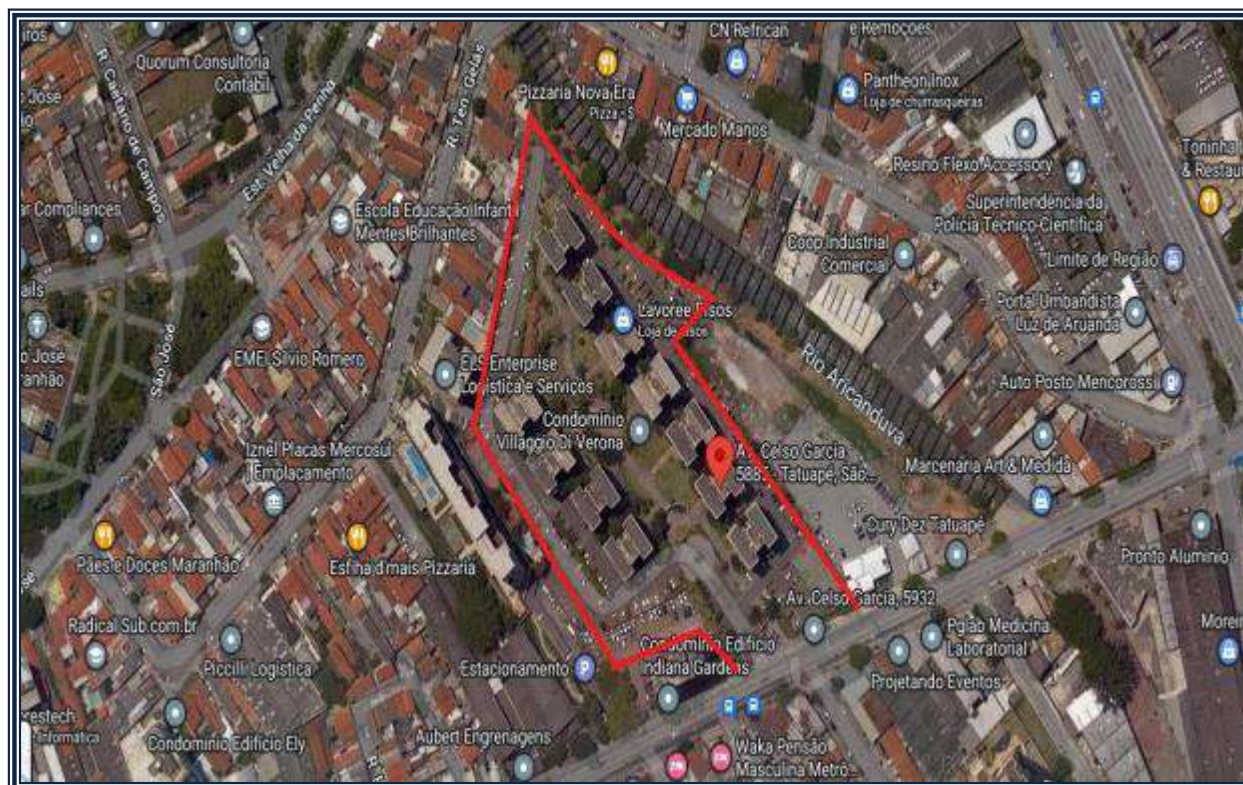
**5. Planta do lote CD 06**



### 6. Planta de localização



### 7. Foto aérea



## 8. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em TA;

SIGLA		DESCRIÇÃO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO
ZEUP	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA PREVISTO		0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE		0008	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:  
 R = Resolução CTLU  
 DE = Despacho CTLU  
 PR = Pronunciamento CTLU  
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:  
[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_orgaos\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

Legislação Municipal:  
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:  
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

## 9. Ilustração fotográfica externa



**Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.**



**Vista da Avenida Celso Garcia, que lhe dá acesso.**

**10. Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

**11. Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

**12. Características do Solo**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

**13. Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 152.052 (fls.201) é de 0,2484 %.

**14. Características do Conjunto Residencial Villaggio di Verona**

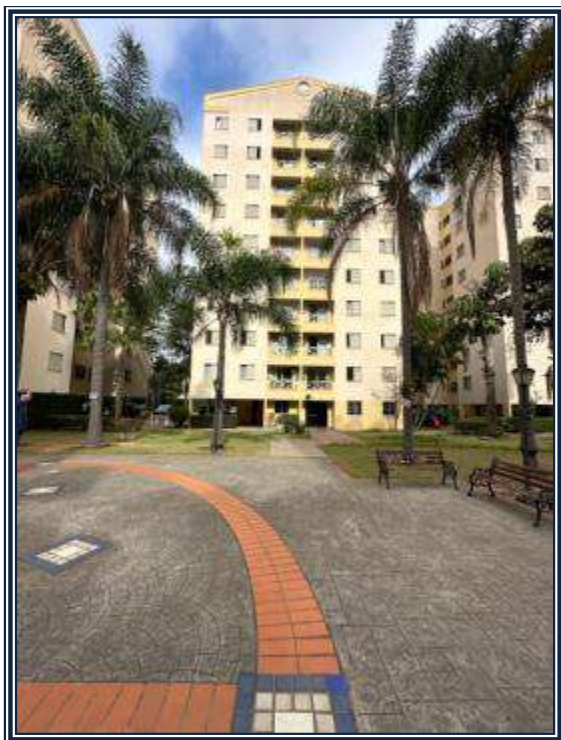
Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina / textura com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 9 (nove) andares
Blocos :	11 (onze)
Subsolos	Não tem
Elevadores	2 (dois) – social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, Interfone, CFTV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, churrasqueira, brinquedoteca, salão de jogos, playground, academia e quadra poliesportiva.

**15. Características do apartamento n.º 22 do Bloco 10**

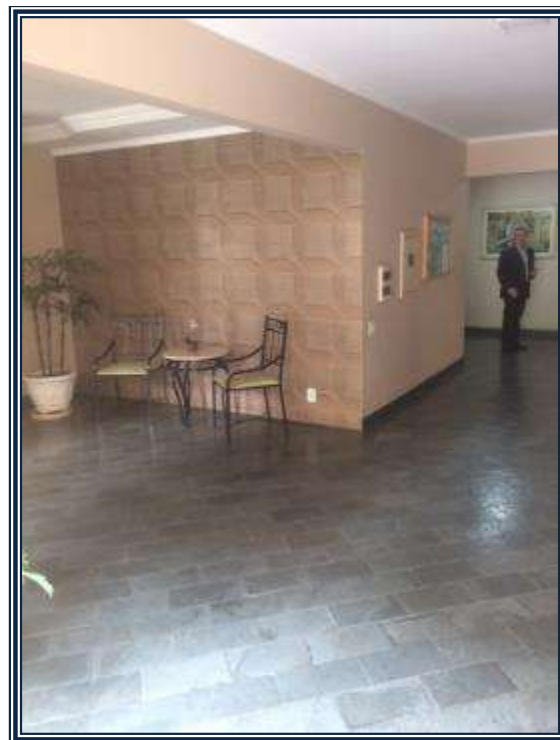
Piso:	Cerâmico / Laminado de madeira		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos / Papel de parede		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Terraço, sala de estar / jantar, 3 (três) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	1 (uma)		
Idade estimada:	26 (vinte e seis) anos		
Estado da edificação:	Regular (c)		
Área construída do apartamento	Útil: 63,730m <sup>2</sup>	Comum: 54,484 m <sup>2</sup>	Total: 118,214 m <sup>2</sup>

*Observações:* Área útil, comum e total, do apartamento é resultado de consulta à matrícula n.º. 152.052 (fls. 201).

**16. Ilustração fotográfica interna do Conj. Residencial Villaggio di Verona.**



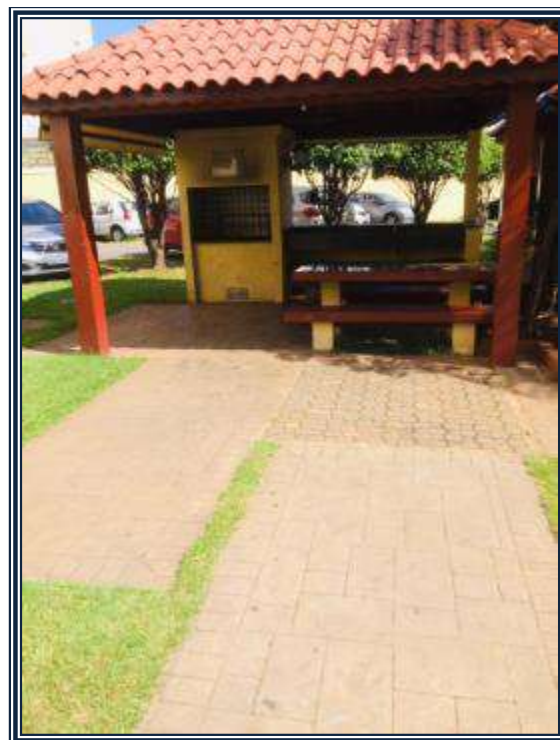
**Edifício Palazzo del Capitano**



**Hall social**



**Salão de festas**



**Churrasqueira**



**Salão de jogos**



**Brinquedoteca**



**Playground**



**Academia**



**Quadra poliesportiva**

**16.1 Ilustração fotográfica interna da unidade n.º 22 do bloco 10**



**Sala de estar / jantar**





**Dormitório I**



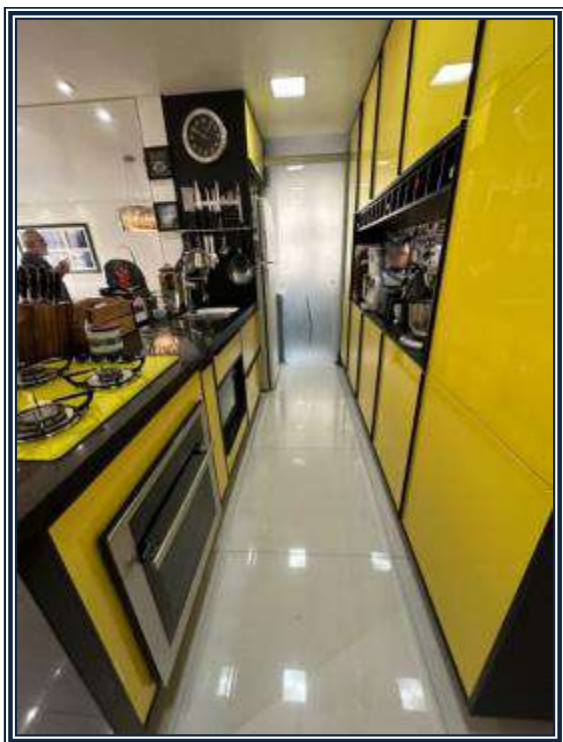
**Dormitório II**



**Dormitório III**



**Banheiro**



**Cozinha**



**Área de serviço**

## **CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO**

### **1. Critério Adotado**

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

**2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de agosto de 2.023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.467,82 / \text{m}^2$$

**3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )**

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 63,730 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 68,730 \text{ m}^2$$

$$V_a = 6.467,82 \times 68,730 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 444.533,27$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 445.000,00$$

**(quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 20 (vinte) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 17 de agosto de 2.023



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## **ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando ( $IF_a$ ) e no denominador, o do apartamento comparativo ( $IF_e$ ).

### 3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO ( $F_{irp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO ( $F_{pcp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (2,406)
Área útil homogeneizada:	68,730 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	26 (vinte e seis) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,737
Índice fiscal	2.178,00
Data-base	Agosto de 2.023

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2023  
 SETOR: 062 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 2.178,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA CELSO GARCIA NÚMERO: 5.885  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TATUAPÉ - ZONA LESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento superior a/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 73,73 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,73

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CONVIVER NEGOCIOS IMOBILIARIOS - ap2562  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-20785353

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,730 + 20,00 / 2 = 73,730

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.469,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.469,55
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2023  
 SETOR: 062 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 2.178,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA CELSO GARCIA NÚMERO: 5.885  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TATUAPÉ - ZONA LESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento superior a/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 63,73 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,73

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: BELLA CASA ADM DE IMOVEIS - 27914dn  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-20811461

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,730 + 10,00 / 2 = 66,730

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.354,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.354,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2023  
 SETOR: 062 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 2.178,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA CELSO GARCIA NÚMERO: 5.885  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TATUAPÉ - ZONA LESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior a/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 73,73 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,73

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 532.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: EM CASA - ap79531  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-31976638

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,730 + 20,00 / 2 = 73,730

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.493,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.493,96
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2023  
 SETOR: 062 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 2.178,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA CELSO GARCIA NÚMERO: 5.885  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TATUAPÉ - ZONA LESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento superior a/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 63,73 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,73

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: QUINTO ANDAR - 5894135036  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-32304186

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,730 + 10,00 / 2 = 66,730

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.354,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.354,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b>		<b>5</b>	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2023	
SETOR: 062	QUADRA: 061	ÍNDICE DO LOCAL: 2.178,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: AVENIDA CELSO GARCIA		NÚMERO: 5.885	
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TATUAPÉ - ZONA LESTE		CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento superior a/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,738	IDADE:	26 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	63,73	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	63,73
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	0	SUITES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	470.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	HOLY HOUSE MOVEIS	-	ap01627
CONTATO:	CORRETOR	TELEFONE:	(11)-43055098
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2			
ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,730 + 10,00 / 2 = 66,730			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	6.637,38
		HOMOGENEIZAÇÃO:	6.637,38
		VARIAÇÃO:	1,0000



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2023  
 SETOR: 062 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 2.178,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA CELSO GARCIA NÚMERO: 5.885  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TATUAPÉ - ZONA LESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento superior a/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 63,73 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,73

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: HOLY HOUSE MOVEIS - ap01369  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-43055098

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,730 + 10,00 / 2 = 66,730

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.496,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.496,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2023  
 SETOR: 062 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 2.178,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA CELSO GARCIA NÚMERO: 5.885  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TATUAPÉ - ZONA LESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior a/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 63,73 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,73

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: HOLY HOUSE MOVEIS - ap01408  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-43055098

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 63,730 + 10,00 / 2 = 66,730

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.072,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.072,49
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b> 8		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023	<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2023	
SETOR: 062    QUADRA: 061    ÍNDICE DO LOCAL: 2.178,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		
ENDEREÇO: AVENIDA CELSO GARCIA	NÚMERO: 5.885	
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TATUAPÉ - ZONA LESTE	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:                    UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>		
<b>MELHORAMENTOS:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>		
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	
TOPOGRAFIA: plano	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
CONSISTÊNCIA: seco	ESQUINA:	
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>		
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:                    FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		
PADRÃO: apartamento superior a/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	
CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DEP. (k): 0,738	IDADE: 26 anos	
FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	
VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0	
<b>DIMENSÕES</b>		
A. PRIVATIVA M²: 73,73	ÁREA COMUM M²: 0,00	
GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 73,73	
<b>EDIFÍCIO</b>		
DORMITÓRIOS: 0	SUITES: 0	
W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	
PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0	
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	
SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0	
	SUB-SOLOS: 0	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>		
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	
ADICIONAL 03: 1,00		
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	
ADICIONAL 06: 1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>		
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 477.000,00	
	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	ETIC MOVEIS - 12321333	
CONTATO: CORRETOR	TELEFONE: (11)-974138440	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>		
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2		
AREA HOMOGENEIZADA = 63,730 + 20,00 / 2 = 73,730		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.822,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.822,60
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## **ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : COND VILLAGGIO DI VERONA X PATRICIA DOS SANTOS QUEIROZ BRIT  
 DATA : 16/08/2023  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.178,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 26 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA CELSO GARCIA ,5.885	6.469,55	6.469,55	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA CELSO GARCIA ,5.885	6.354,93	6.354,93	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA CELSO GARCIA ,5.885	6.493,96	6.493,96	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA CELSO GARCIA ,5.885	6.354,93	6.354,93	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA CELSO GARCIA ,5.885	6.637,38	6.637,38	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AVENIDA CELSO GARCIA ,5.885	6.496,16	6.496,16	1,0000
<input type="checkbox"/>	7 AVENIDA CELSO GARCIA ,5.885	6.072,49	6.072,49	1,0000
<input type="checkbox"/>	8 AVENIDA CELSO GARCIA ,5.885	5.822,60	5.822,60	1,0000



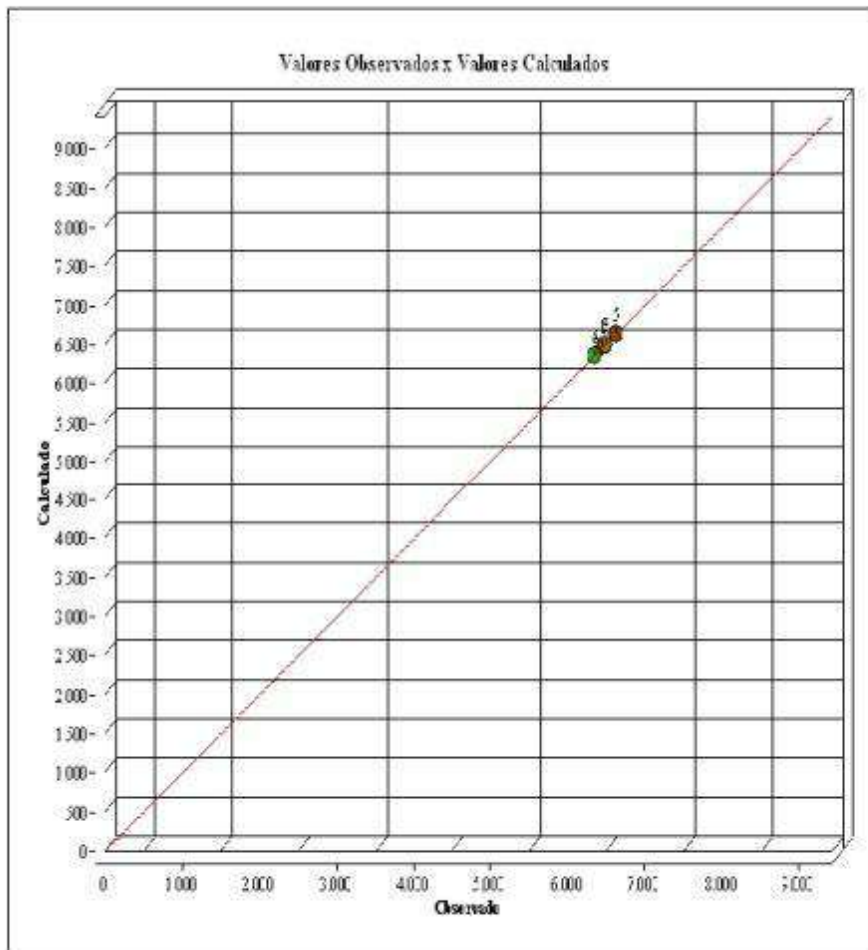
GeoAvaliarProf

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.469,55	6.469,55
2	6.354,93	6.354,93
3	6.493,96	6.493,96
4	6.354,93	6.354,93
5	6.637,38	6.637,38
6	6.496,16	6.496,16
7	6.072,49	6.072,49
8	5.822,60	5.822,60



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA CELSO GARCIA, 5.885 2 AND APTO 22 BL 10 TATUAPÉ - ZONA LESTE Data : 16/08/2023  
 Cliente : 1012535-27.2017.8.26.0008  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 68,73 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 6.467,82  
 Desvio Padrão : 105,57  
 - 30% : 4.527,47  
 + 30% : 8.408,17

Coefficiente de Variação : 1,6300

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 6.467,82  
 Desvio Padrão : 105,57  
 - 30% : 4.527,47  
 + 30% : 8.408,17

Coefficiente de Variação : 1,6300

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,00 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.467,82

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.467,82000

VALOR TOTAL (R\$): 444.533,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.404,21

INTERVALO MÍNIMO : 6.404,21

INTERVALO MÁXIMO : 6.531,43

INTERVALO MÁXIMO : 6.531,43

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 6.467,82**

**(seis mil quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e dois centavos)**

**ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO  
IMÓVEL – PMSP**


**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
 FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**
**Cadastro do Imóvel: 062.061.0928-3**
**Local do Imóvel:**

 AV CELSO GARCIA, 5885 - AP 22 E VAGA  
 EDIFÍCIO 10 PALAZZO DEL CAPITANO CEP 03063-000  
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

 AV CELSO GARCIA, 5885 - AP 22 E VAGA  
 EDIFÍCIO 10 PALAZZO DEL CAPITANO CEP 03063-000

**Contribuinte(s):**

CPF 152.374.468-50 PATRICIA DOS SANTOS QUEIROZ BRITTES

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	18.738	Testada (m):	67,73
Área não incorporada (m²):	783	Fração ideal:	0,0025
Área total (m²):	19.521		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	119	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.123	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1997		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.297,00
- da construção:	2.197,00

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

- da área incorporada:	76.993,00
- da área não incorporada:	3.218,00
- da construção:	196.083,00
Base de cálculo do IPTU:	276.294,00

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 2023.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/10/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 24/07/2023

**Número do Documento:** 2.2023.017267560-7