

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL I - SANTANA - SÃO PAULO - SP**

Processo nº: 1010599-51.2018.8.26.0001
Classe-Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Maria Elizabeth
Executado: Benedito Felisberto dos Reis Junior e outro.

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO, perito judicial nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo realizado vistoria, pesquisa imobiliária, cálculos e demais análises que se fizeram necessários para desempenho do encargo que lhe foi conferido, vem apresentar suas conclusões técnicas consubstanciadas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor atual de mercado de um imóvel residencial, objeto da

matrícula 10.516 livro número 2 do 8ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital, relacionada nos autos às fls. 234-243 deste processo, nº 1010599-51.2018.8.26.0001 da 3ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana São Paulo, TJSP.

2. METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

3. VISTORIA

3.1 DATA

Esta perícia procedeu a minuciosa vistoria no imóvel a avaliar em 28/6/2024 às 10:30 hs estando presente e autorizando a vistoria de avaliação, o Sr. Benedito Felisberto dos Reis Junior que se identificou como proprietário, acompanhando a vistoria, fornecendo dados a bem dos serviços periciais quando requisitados.

Acompanhou a vistoria o advogado do autor Dr. Luciano Marinho Lourenço e a auxiliar do perito, Arquiteta Rosangela Filippi Del Nero CAU/BR A82748-7.

3.2 Do Local

O imóvel em avaliação está localizado na Avenida Ordem e Progresso, 1236, apartamento 11 do Bloco A, Jardim das Laranjeiras, cep 02518-130, São Paulo - SP, com residências e comércio próximos.

A Figura I a seguir, ilustra a região em que o imóvel está inserido. Foi obtida sem escala do site www.google.com.br/maps, mostrando a localização gráfica do local.

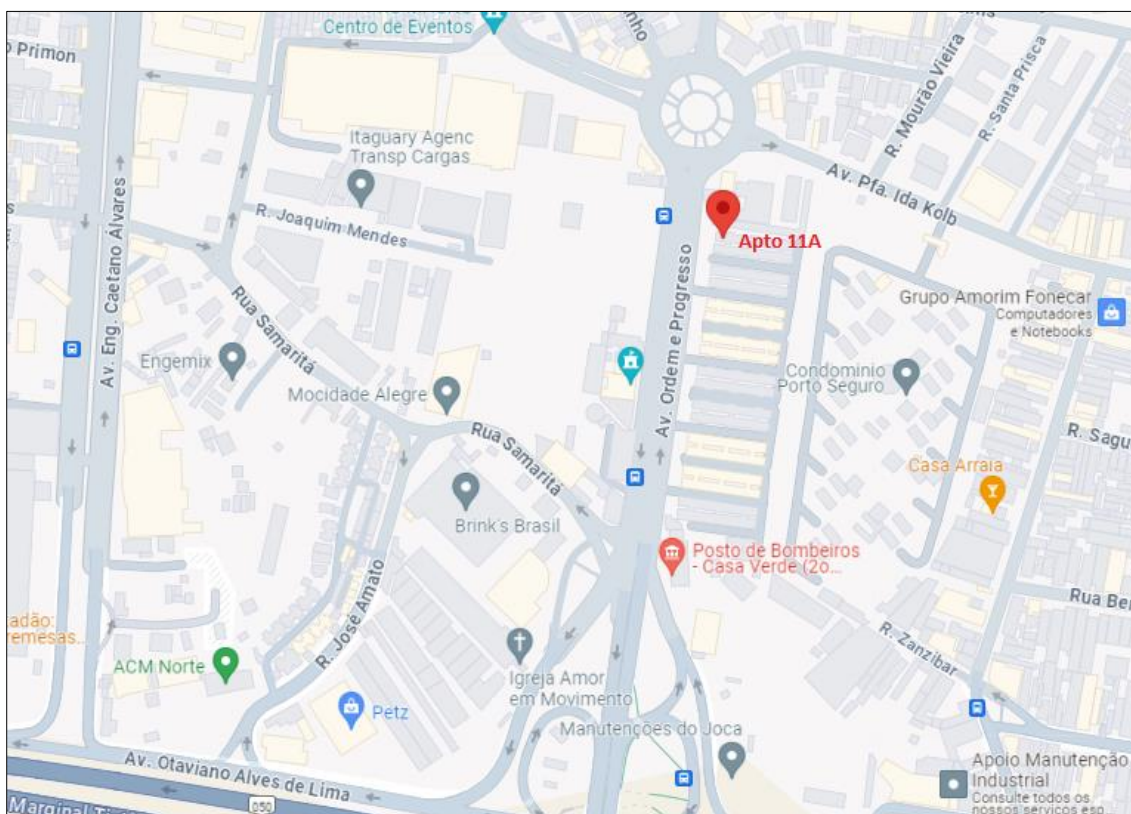


Figura I – Mapa de localização.

3.3 DA REGIÃO

O imóvel objeto desta lide está situado na Zona Norte da Cidade de São Paulo, em região com as características abaixo.

- a) **Aspectos econômicos:** a região é predominantemente padrão médio, em bairro com ruas e avenidas de zoneamento urbano ZC – Zona Centralidade, PA – Perímetro Ambiental, MA – Mem Subsetor Arco Tietê, **Anexo II**, de uso misto residencial e comercial, com avenidas e ruas com lojas, postos de gasolina, supermercados, padarias, escolas, corpo de bombeiros, e serviços em geral.
- b) **Aspectos físicos:** a região é de topografia plana de aspecto superficial de solo firme e seco.
- c) **Entorno:** a região assim como o imóvel estão servidos por vias de alto tráfego de veículos, Av. Ordem e Progresso, Av. Profa. Ida Kolb e a 600 metros da Av. Otaviano Alves Lima (Marginal Tietê).
- A quadra onde está inserido o imóvel em questão é completada pela Av. Ordem e Progresso, Av. Profa. Ida Kolb, Rua Horácio Vergueiro Rudge e Av. Otaviano Alves Lima, avenidas predominante de uso misto, comercial e residencial.
- d) **Infra-estrutura urbana:** vias pavimentadas, rede de água, coleta de lixo, rede de energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, telefone, rede de dados lógico para internet.

e) **Atividades existentes no entorno:** o imóvel em análise está em uma quadra predominante de condomínios residenciais, próximo à Praça Delgado Amoroso Neto com média densidade de comércio e prestação de serviço.

f) **Equipamentos comunitários e serviços à população:** servido por escolas, serviços médicos, correio, delegacia, recreação e lazer, agências bancárias, transportes coletivo.

3.4 IMÓVEL

O imóvel em análise, é um apartamento localizado no 1º andar do bloco A apartamento número 11, em edificação única dividida em 3 blocos: A, B, C. O acesso aos pavimentos superiores é feito exclusivamente através de escada, não possui elevadores. Segue descrição do imóvel em análise. **Fotos Anexo I.**

A planta do imóvel não foi fornecida pelas partes.

Hall de entrada externo localizado no térreo com piso em cerâmica, paredes com acabamento em cerâmica e massa corrida, pintadas com tinta látex, porta de entrada em ferro e vidro. **Foto 01.**

Hall de entrada interno localizado no térreo com piso e escada em cerâmica, guarda corpo em ferro, paredes com acabamento em massa corrida, pintadas com tinta látex. **Foto 02.**

Hall de entrada 1º andar com duas portas: social e serviço, com piso em cerâmica, portas em madeira pintadas, paredes com acabamento em massa corrida, pintadas com tinta látex. **Foto 03.**

Sala de estar e jantar conjugadas

com piso em cerâmica, paredes com acabamento em massa corrida, pintadas com tinta látex, porta social de madeira, janela de correr, com caixilhos e vidros, porta vai e vem em madeira para acesso a cozinha. **Foto 04 e 05.**

Corredor de distribuição com piso

cerâmico paredes e teto em massa corrida, pintados com tinta látex. **Foto 06.**

Dormitório 1, piso em laminado de

madeira, paredes e teto em massa corrida, pintados com tinta látex, porta em madeira, armário embutido, janela com caixilhos de alumínio e vidros com persiana de enrolar. **Foto 07.**

Banheiro corredor, piso revestido

em cerâmica, paredes em azulejos, teto em lambril plástico, janela com caixilhos e vidros. **Foto 08.**

Dormitório 2, piso em laminado de

madeira, paredes e teto em massa corrida, pintados com tinta látex, porta em madeira, armário embutido, janela com caixilhos e vidros com persiana de enrolar. **Foto 09.**

Dormitório/Suíte, piso em

laminados de madeira, paredes e teto em massa corrida, pintados com tinta látex, porta em madeira, armário embutido, janela com caixilhos e vidros com persiana de enrolar. **Foto 10.**

Banheiro da Suíte, piso cerâmico

paredes em azulejos, teto em lambril plástico, porta em madeira, janela com caixilhos e vidros. **Foto 11.**

Cozinha e Área de Serviço

conjugadas, com piso cerâmico, paredes em azulejos, teto em massa corrida, pintados com tinta látex, caixilhos de alumínio e vidro, pia e cuba em aço inox. **Foto 12 e 13.**

Garagem coberta,

no térreo, piso de cimento, com 1 vaga de garagem, delimitada com tinta óleo, teto e colunas de concreto pintados com tinta látex, acesso à rua por portão automático de ferro. **Foto 14.**

Portaria externa,

com guarita em alvenaria, janelas com caixilhos em alumínio e vidro, portão de correr da entrada da garagem em ferro, portão de pedestres (social e serviço) automático em ferro, jardim externo. **Foto 15.**

3.4.2 ÁREA DA EDIFICAÇÃO

A área da construção do imóvel em análise, foi obtida com base nos dados cadastrais da matrícula do imóvel às fls. 234-243 do processo.

3.4.3 CONSERVAÇÃO E IDADE

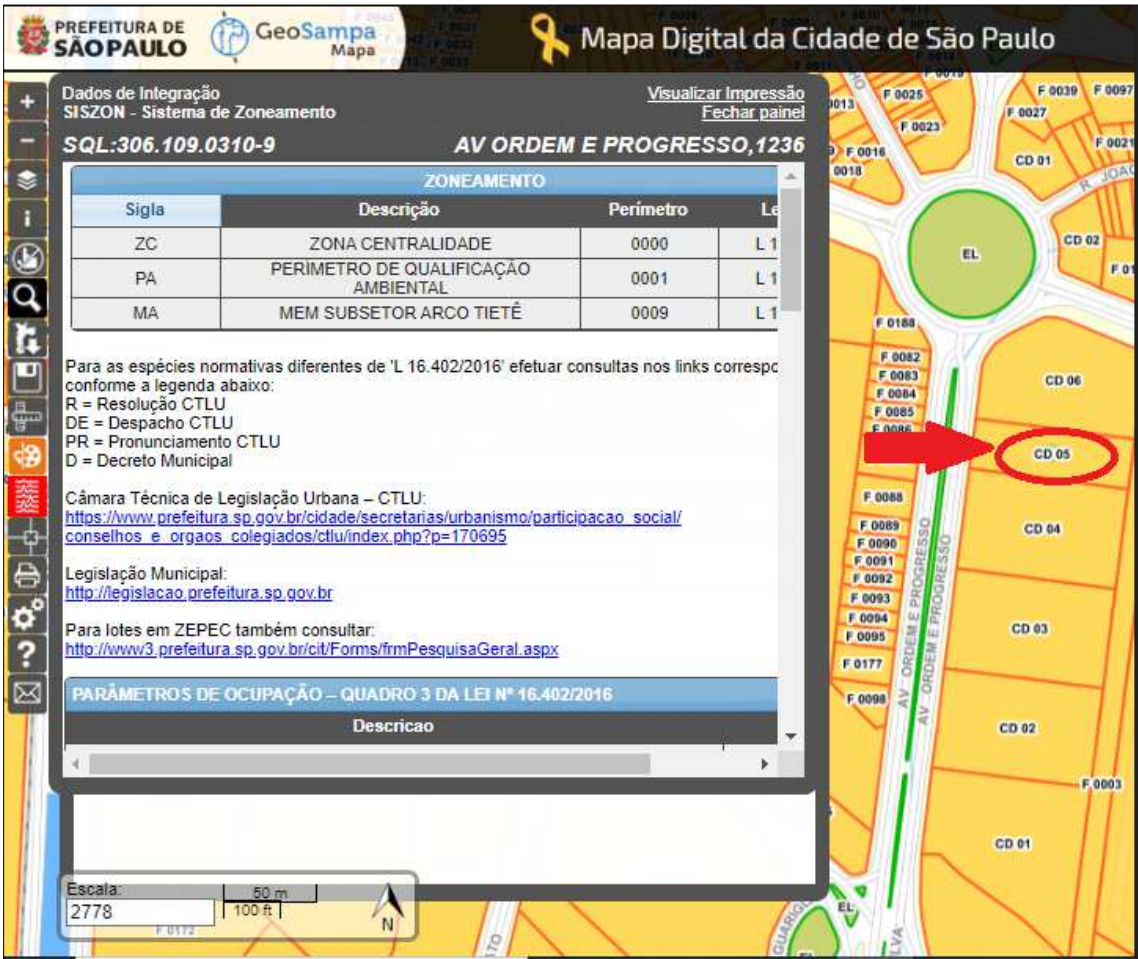
O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, com idade estimada de 40 anos.

3.5 ZONEAMENTO URBANO

O imóvel em avaliação, conforme o novo Plano Diretor lei número 16.402/16, está classificado nas

categorias ZC – Zona Centralidade, PA – Perímetro Ambiental, MA – Mem Subsetor Arco Tietê. informações detalhadas no **Anexo II**.

Pesquisa do zoneamento urbano do imóvel avaliando, efetuada no site <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br> em julho de 2024, Av. Ordem e Progresso, 1236, Setor:306, Quadra:F109, Lote:0310, pesquisa de zoneamento urbano da Prefeitura de São Paulo, Figuras II e III a seguir.



Zoneamento Urbano - **Figura II**



Imóvel em análise - **Figura III**

4. AVALIAÇÃO

4.1 METODOLOGIA ESPECÍFICA

Será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que é o que melhor se adapta ao caso.

Este tratamento denominado “tratamento por fatores e índices”, permite analisar a consistência dos cálculos e resultados, através de testes de cada fator e cada índice usualmente aplicado no método comparativo.

4.2 PESQUISA DE IMÓVEIS

A pesquisa foi efetuada na região onde está localizado o imóvel em avaliação, com imóveis residenciais semelhantes e disponíveis para venda e uso residencial. Obteve-se assim amostra com 17 (dezessete) elementos a serem tratados estatisticamente conforme a **Tabela I** a seguir.

psq	Empreendimento	Preço R\$	Endereço	Setor	Quadra
1	MARIA ELIZABETH	450.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1236 3o andar	306	109
2	MARIA ELIZABETH	420.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1236 2o andar	306	109
3	MARIA DOMITILA	360.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1190 2o andar	306	109
4	MARIA DOMITILA	460.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1190 1o andar	306	109
5	MARIA ANGELICA	360.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1130 3o andar	306	109
6	MARIA ANGELICA	400.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1130 1o andar	306	109
7	MARIA BETHANIA	380.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1084 2o andar	306	109
8	MARIA BETHANIA	470.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1084 2o andar	306	109
9	MARIA CRISTINA	480.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1140 2o andar	306	109
10	MARIA CRISTINA	410.000	AV ORDEM E PROGRESSO, 1140 3o andar	306	109
11	RELIQUIA	349.000	R RELIQUIA, 758 3o andar	306	068
12	RELIQUIA	450.000	R RELIQUIA, 758 5o andar	306	068
13	RELIQUIA	335.000	R RELIQUIA, 758 1o andar	306	068
14	COLIN	480.000	R RELIQUIA, 184 5o andar	306	112
15	COLIN	446.000	R RELIQUIA, 184 4o andar	306	112
16	MENDES DA SILVA	600.000	R JAGUARETE, 177 4o andar	306	119
17	IMPERIAL	680.000	R SAGUAIRU, 689 6o andar	306	120

Tabela I

Área construída, idade da construção e outros dados dos imóveis pesquisados na Tabela I acima, foram obtidos a partir da pesquisa efetuada no Anexo IV desta avaliação.

4.3 TRATAMENTO DAS AMOSTRAS

Os principais fatores que influem nos Valores Unitários são: Fator Oferta (FO) é um deflator de compensação de superestimação dos valores ofertados no mercado, Fator Local (FL)

é vinculado ao valor fiscal lançado pela Prefeitura que guarda proporções entre os locais, Fator Padrão (FP) é vinculado a tipologia e padrão construtivo da edificação observando as normas do IBAPE, Índice de Obsolescência (IOB) calculado com base no Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de Conservação, determinada pela expressão a saber:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Foc - Fator de Adequação ao Obsoletismo ao Estado de Conservação.

R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação.

K - Coeficiente de Ross-Heideck

Aplicando-se a expressão acima em cada uma das amostras e considerando a respectiva idade e vida útil, teremos a seguir, os respectivos resultados do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação na **Tabela II** abaixo, para os elementos da pesquisa.

Cálculo Foc = R + K x (1 - R)			
Elementos	Classificação	R %	Foc
1	1.3.2	20%	0,5268
2	1.3.2	20%	0,5466
3	1.3.2	20%	0,5268
4	1.3.2	20%	0,5466
5	1.3.2	20%	0,5268
6	1.3.2	20%	0,5466
7	1.3.2	20%	0,5466
8	1.3.2	20%	0,5466
9	1.3.2	20%	0,5466
10	1.3.2	20%	0,5466
11	1.3.3	20%	0,6874
12	1.3.3	20%	0,6874
13	1.3.3	20%	0,6874
14	1.3.3	20%	0,6197
15	1.3.3	20%	0,6197
16	1.3.3	20%	0,6874
17	1.3.3	20%	0,6874

Tabela II

A mesma equação acima se aplica ao imóvel objeto da avaliação (abaixo) para obtermos os índices de consistência que serão utilizados para o cálculo do Vu-Valor unitário de cada elemento da pesquisa.

Cálculo Foc = R + K x (1 - R)			
Elementos	Classificação	R %	Foc
imóvel	1.3.2	20%	0,5466

Com o resultado das equações acima obteremos o valor médio ou Valor Unitário médio, que possibilita a respectiva análise dos limites e consistência dos dados que deverão situar-se dentro do intervalo de mais ou menos 30% em torno da média. A partir disso será feito o saneamento, eventuais elementos da pesquisa fora do intervalo serão descartados.

Assim na tabela III a seguir, obteremos a partir da fórmula abaixo o cálculo Vu de cada elemento da pesquisa e o Vu médio do imóvel em avaliação.

$$Vu = PT \times FO / A \times (1 + (FL - 1) + (FP - 1) + (FOB - 1))$$

Tabela III

Imóvel em Análise											
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE VENDA											
Imóvel a avaliar Av Ordem e Progresso 1236 apto 11A				1.671,000		1,266		0,5466			
Psq	Preço	Fator	Área	Índice	Fator	Índice de Padrão	Fator	Índice	Fator	Valor Unitário	Valor Unitário Saneado
	Total	Oferta	Constr. m²	Local	Local		Padrão	Obsol.	Obsol.	R\$ / m²	R\$/m²
	(PT) R\$	(FO)	(A)	(IL)	(FL)	(IP)	(FP)	(IOB)	(FOB)	(Vu)	(Vu)
1	450.000,00	0,90	82,00	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5268	1,038	5.124,70	5.124,70
2	420.000,00	0,90	82,00	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5466	1,000	4.609,76	4.609,76
3	360.000,00	0,90	83,00	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5268	1,038	4.050,37	4.050,37
4	460.000,00	0,90	83,00	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5466	1,000	4.987,95	4.987,95
5	360.000,00	0,90	81,55	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5268	1,038	4.122,39	4.122,39
6	400.000,00	0,90	81,55	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5466	1,000	4.414,47	4.414,47
7	380.000,00	0,90	82,00	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5466	1,000	4.170,73	4.170,73
8	470.000,00	0,90	82,00	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5466	1,000	5.158,54	5.158,54
9	480.000,00	0,90	81,55	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5466	1,000	5.297,36	0,00
10	410.000,00	0,90	81,55	1.671,00	1,000	1,266	1,000	0,5466	1,000	4.524,83	4.524,83
11	349.000,00	0,90	54,00	2.030,00	0,823	1,260	1,005	0,6874	0,795	3.624,24	3.624,24
12	450.000,00	0,90	106,00	2.030,00	0,823	1,260	1,005	0,6874	0,795	2.380,63	0,00
13	335.000,00	0,90	54,00	2.030,00	0,823	1,260	1,005	0,6874	0,795	3.478,85	3.478,85
14	480.000,00	0,90	85,00	2.111,00	0,792	1,260	1,005	0,6197	0,882	3.447,64	3.447,64
15	446.000,00	0,90	91,00	2.111,00	0,792	1,260	1,005	0,6197	0,882	2.992,21	2.992,21
16	600.000,00	0,90	75,00	2.010,00	0,831	1,692	0,748	0,6874	0,795	2.698,08	0,00
17	680.000,00	0,90	84,00	2.050,00	0,815	1,746	0,725	0,6874	0,795	2.443,42	0,00
Vu = PT x FO / A x (1 + (FL - 1) + (FP - 1) + (FOB - 1))						Valor unitário médio :				3.972,13	4.208,21
						Limite Inferior (- 30%):				2.780,49	2.945,74
						Limite Superior (+ 30%):				5.163,77	5.470,67
						Elementos Fora do Intervalo:				4	0
Média Saneada (valor arredondado):										3.972,13	4.208,21

Obs.:	(fator oferta - FO = 0,90) No tratamento dos valores pesquisados foi aplicada redução de 10% ao preço ofertado, em vista de descontos que o mercado imobiliário aplica nas negociações.
--------------	---

Na tabela III acima procedemos ao saneamento das amostras, descartando os elementos de pesquisa nº 12, 16 e 17 com valores abaixo do limite inferior de -30% e o elemento de pesquisa nº 9 com o valor acima do limite superior de +30%. Com isto na coluna "Valor Unitário Saneado" obtemos um novo valor unitário, resultado da média saneada considerando 13

elementos de pesquisa dentro da amplitude inferior de -30% e superior +30%.

Com os descartes concluímos um aproveitamento de 75% das amostras.

5. VALOR DO IMÓVEL

Utilizando a média saneada, calcularemos o valor do imóvel em análise multiplicando a média saneada pela área construída, $V_u \times A_c$, teremos:

$$R\$ 4.208,21/m^2 \times 81,55 m^2 = R\$ 343.179,52$$

Com arredondamento: R\$ 343.000,00

6. CONCLUSÃO

Esta perícia conclui que em julho/2.024 o justo e real valor de venda do imóvel avaliando é de:

Valor do Imóvel
R\$ 343.000,00
(trezentos e quarenta e três mil
Reais)

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Tendo elaborado a avaliação do imóvel em questão, encerra-se a perícia com o presente laudo com 16 (dezesseis) páginas, e esta última datada e assinada, acompanhando anexos: fotos do imóvel avaliando (Anexo I), Consulta ao Sistema de Zoneamento da Cidade de São Paulo (Anexo II), IPTU do imóvel avaliando (Anexo III) e 17 fichas de pesquisa (Anexo IV).

São Paulo, 2 de agosto de 2.024



Marcio Augusto Diomede Del Nero

Perito Judicial

ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Fachada Bloco A



Foto 01 - Entrada do Hall Térreo



Foto 02 escada Hall Térreo



Foto 03 Entrada Apartamento 11A



Foto 04 - Sala / Living



Foto 05 - Sala/Living, Entrada Social,
Entrada Cozinha, Corredor

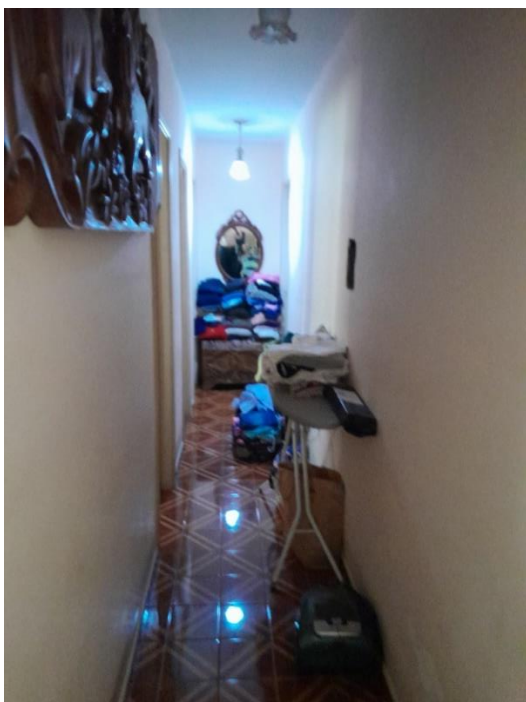


Foto 06 - Corredor distribuição



Foto 07 -Dormitório 1

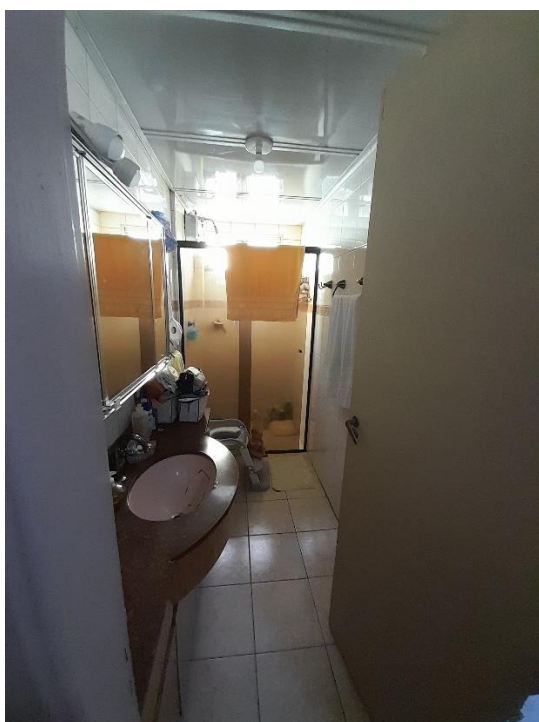
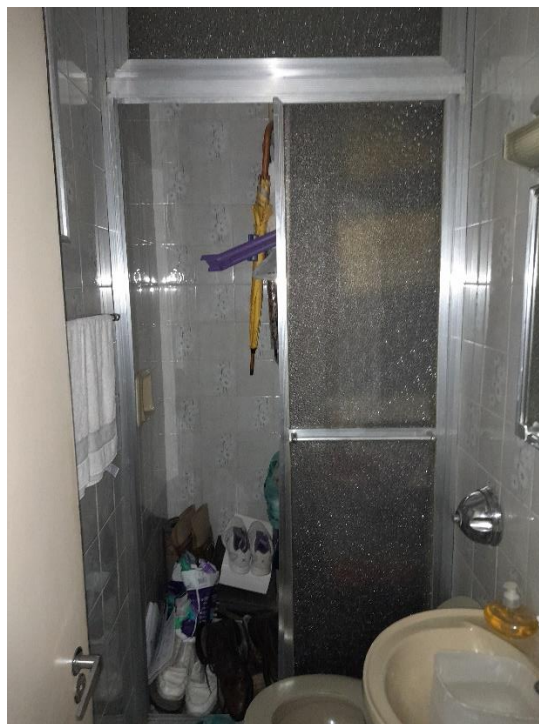


Foto 08 - Banheiro



Foto 09 - Dormitório 2

**Foto 10** – Dormitório Suíte**Foto 11** - Banheiro suíte**Foto 12** – Cozinha**Foto 13** – Área de serviço

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



Foto 14 – Vaga de Garagem



Foto 15 – Portaria / Entrada pedestres e veículos

ANEXO II



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ORDEM E PROGRESSO,1236

SQL: 306.109.0310-9

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ	0009	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

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

03/07/2024 22:31:19

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 1 de 4

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO
Perito Judicial
CREA n.º 0601695545




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ORDEM E PROGRESSO,1236

SQL: 306.109.0310-9

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZC	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

03/07/2024 22:31:19

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 2 de 4

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ORDEM E PROGRESSO,1236

SQL: 306.109.0310-9

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 1
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,45
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,70
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,80
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	1,00
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
 (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
 (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
ESTRUTURAL N3	150380	ORDEM E PROGRESSO, AV		29/04/2016	HISTORICO
ESTRUTURAL N3	150380	ORDEM E PROGRESSO, AV	L 16050/2014	06/02/2023	VIGENTE

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>

Quadro 9 – Viário Estrutural

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

03/07/2024 22:31:19

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 3 de 4

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**


GeoSampa
Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ORDEM E PROGRESSO,1236

SQL: 306.109.0310-9

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

03/07/2024 22:31:19

Link

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 4 de 4

ANEXO III



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 306.109.0310-9

Local do Imóvel:
AV ORDEM E PROGRESSO, 1236 - BL 1 AP 11 A
CASA VERDE CEP 02518-130
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ORDEM E PROGRESSO, 1236 - BL 1 AP 11 A
CASA VERDE CEP 02518-130

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.448	Testada (m):	27,65
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0277
Área total (m²):	2.448		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	145	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.032	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.671,00
- da construção:	2.291,00

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

- da área incorporada:	122.230,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	136.200,00
Base de cálculo do IPTU:	258.430,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/10/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

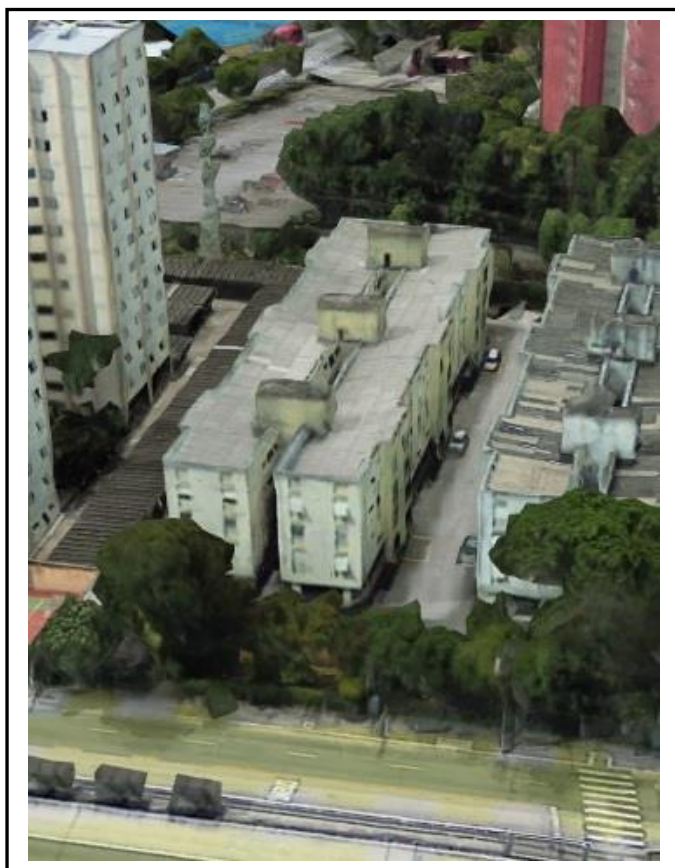
Data de Emissão: 03/07/2024
Número do Documento: 2.2024.002624813-8
Solicitante: MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO (CPF 033.539.618-60)

ANEXO IV

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

SETOR 306 – QUADRA 109 – ZONEAMENTO: ZC – ÍNDICE FISCAL: 1.671,00 / 2.024

AVENIDA ORDEM E PROGRESSO, Nº 1236



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1236				
Empreendimento:	MARIA ELIZABETH		Edifício:		
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
------------	--	--	--	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	82 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	82 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. IVANA RIBEIRO	Site:	
Imobiliária:	FOXTER IMÓVEIS	Fone:	5198-0818
Endereço:	NO LOCAL		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 700,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.

2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.

3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1236				
Empreendimento:	MARIA ELIZABETH		Edifício:		
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
------------	--	--	--	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:420.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	82 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	82 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. IVANA RIBEIRO	Site:	
Imobiliária:	FOXTER IMÓVEIS	Fone:	5198-0818
Endereço:	NO LOCAL		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 700,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.

2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.

3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1190				
Empreendimento:	MARIA DOMITILA		Edifício:		
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
------------	--	--	--	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:360.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	83 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	83 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. ALEX	Site:	
Imobiliária:	IGB IMÓVEIS	Fone:	3855-8821 / 95491-3382
Endereço:	RUA SERRA AZUL, 108		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 806,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.

2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.

3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1190				
Empreendimento:	MARIA DOMITILA		Edifício:		
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
------------	--	--	--	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:460.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	Fração Ideal: N/F		
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	83 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	83 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				

Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar. C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.			
Descrição do Imóvel:				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. CRISTINA	Site:	
Imobiliária:	NR NOVA REIMS IMÓVEIS	Fone:	3857-4933/ 91246-4468
Endereço:	RUA MARECHAL XAVIER DA CAMARA, 19		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 806,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1030		
Empreendimento:	MARIA ANGELICA	Edifício:	MARIA ANGELICA
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE
		Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		IF:	1.671,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
------------	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:360.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	81.55 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	81.55 m²
Infra-Estrutura:	Playground, Quadra, Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. ERICA	Site:	
Imobiliária:	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS	Fone:	3858-2600 / 98911-0458
Endereço:	AVENIDA CLAVÁSIO ALVES DA SILVA, 216		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 700,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1030				
Empreendimento:	MARIA ANGELICA	Edifício:	MARIA ANGELICA		
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	Tipo de via: N/F		

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
------------	--	--	--	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:400.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:		N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	81.55 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	81.55 m²
Infra-Estrutura:	Playground, Quadra, Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. ERICA	Site:		
Imobiliária:	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS	Fone:	3858-2600 / 98911-0458	

Endereço:	AVENIDA CLAVÁSIO ALVES DA SILVA, 216			
-----------	--------------------------------------	--	--	--

OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 700,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1084				
Empreendimento:	MARIA BETHANIA		Edifício:		
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:380.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	82 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	82 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. ERICA	Site:	
Imobiliária:	NUNES FRANCHINI IMÓVEIS	Fone:	3858-2600 / 98911-0458
Endereço:	AVENIDA CLAVÁSIO ALVES DA SILVA, 216		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 680,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1084				
Empreendimento:	MARIA BETHANIA	Edifício:			
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:470.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	82 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	82 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				

Características: 3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.
C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. GUILHERME JARDIM	Site:	
Imobiliária:	QUINTO ANDAR IMÓVEIS	Fone:	3230-4186 / 93721-6323
Endereço:	AVENIDA PAULISTA, 2537 – CONJ. 5/6 E 7		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 680,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1140				
Empreendimento:	MARIA CRISTINA	Edifício:			
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:480.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	81.55 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	81.55 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. CRISTINA	Site:	
Imobiliária:	NR NOVA REIMS IMÓVEIS	Fone:	3857-4933 / 91246-4468
Endereço:	RUA MARECHAL XAVIER CAMARA, 19		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 700,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV ORDEM E PROGRESSO, 1140				
Empreendimento:	MARIA CRISTINA	Edifício:			
Bairro:	JARDIM DAS LARANJEIRAS	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	109	IF:	1.671,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:410.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40	Conservação:	Regular
Área da Construção:	81.55 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	81.55 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. MAZÉ	Site:	
Imobiliária:	LOPES ONE IMÓVEIS – AGÊNCIA CANTAREIRA	Fone:	2262-9988 / 93800-0040
Endereço:	AVENIDA NOVA CANTAREIRA, 3075		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 700,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R RELIQUIA, 758			
Empreendimento:	RELIQUIA	Edifício:	RELIQUIA	
Bairro:	VILA BARUEL	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor : LIMAO
Setor:	306	Quadra:	068	IF: 2.030,00
Zoneamento Atual:	ZEMP	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:349.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	54 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	54 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	2 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Elevador, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. DANILO	Site:	
Imobiliária:	UEHARA CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	3966-5588 / 99201-9402
Endereço:	RUA DR. JORGE BRAND, 207		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 750,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO DUPLEX	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R RELIQUIA, 758			
Empreendimento:	RELIQUIA	Edifício:	RELIQUIA	
Bairro:	VILA BARUEL	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor : LIMAO
Setor:	306	Quadra:	068	IF: 2.030,00
Zoneamento Atual:	ZEMP	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	106 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	106 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	1 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Elevador, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. DANILO	Site:	
Imobiliária:	UEHARA CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	3966-5588 / 99201-9402
Endereço:	RUA DR. JORGE BRAND, 207		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR (DUPLEX) - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 925,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R RELIQUIA, 758			
Empreendimento:	RELIQUIA	Edifício:	RELIQUIA	
Bairro:	VILA BARUEL	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor : LIMAO
Setor:	306	Quadra:	068	IF: 2.030,00
Zoneamento Atual:	ZEMP	Antigo:		Tipo de via: N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:335.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO SIMPLES - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	54 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	54 m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				

Características: 2 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Elevador, 4 Apartamentos por Andar.
C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. ALEX	Site:	
Imobiliária:	IGB IMÓVEIS	Fone:	3855-8821 / 95491-3382
Endereço:	RUA SERRA AZUL, 108		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 750,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R RELIQUIA, 184				
Empreendimento:	COLIN	Edifício:	CASA VERDE		
Bairro:	CASA VERDE	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	112	IF:	2.111,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:480.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Regular
Área da Construção:	85 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	85 m²

Infra-Estrutura: SI Festas, Jardins, Vigilância Eletrônica.

Características: 2 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Quarto de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 3 Apartamentos por Andar.

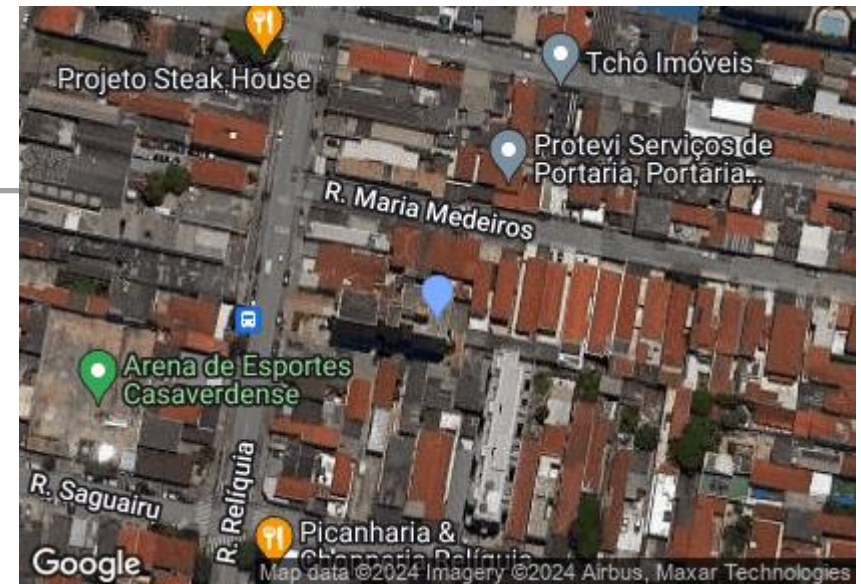
Descrição do Imóvel: C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. ALEXANDRE	Site:	
Imobiliária:	MIRANTE IMÓVEIS - AGÊNCIA CANTAREIRA	Fone:	2997-7940 / 96669-5544

Endereço: AVENIDA NOVA CANTAREIRA, 3075

OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.400,00 MENSALIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R RELIQUIA, 184				
Empreendimento:	COLIN		Edifício:		
Bairro:	CASA VERDE	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	112	IF:	2.111,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:446.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Regular
Área da Construção:	91 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	91 m²

Infra-Estrutura: SI Festas, Jardins, Vigilância Eletrônica.
Características: 2 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Quarto de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 3 Apartamentos por Andar.

Descrição do Imóvel: C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS. PISO FRIO NA SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. SANDRA VICTAL	Site:	
Imobiliária:	DESPERTAR IMÓVEIS	Fone:	3902-2984 / 98748-4015

Endereço: AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA MAGALHÃES, 4539

OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.400,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R JAGUARETE, 177				
Empreendimento:	MENDES DA SILVA		Edifício:		
Bairro:	CASA VERDE	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Setor:	306	Quadra:	119	IF:	2.010,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:600.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	N/F				

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	75 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	75 m²

Infra-Estrutura: SI Festas, Vigilância Eletrônica.

Características: 2 Dormitórios, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.

Descrição do Imóvel: C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. JURANDIR	Site:	
Imobiliária:	TER CONSULTORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	3807-0600 / 99200-7686
Endereço:	RUA PONTA GROSSA, 325		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.100,00 MENSAIS.



NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	05/07/2024	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R SAGUIRU, 689				
Empreendimento:	IMPERIAL		Edifício:		
Bairro:	CASA VERDE	Distrito:	CASA VERDE	Zona de Valor :	LIMAO
Sector:	306	Quadra:	120	IF:	2.050,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:680.000,00	Locação:	0,00		

Dados do Terreno:

Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	N/F				

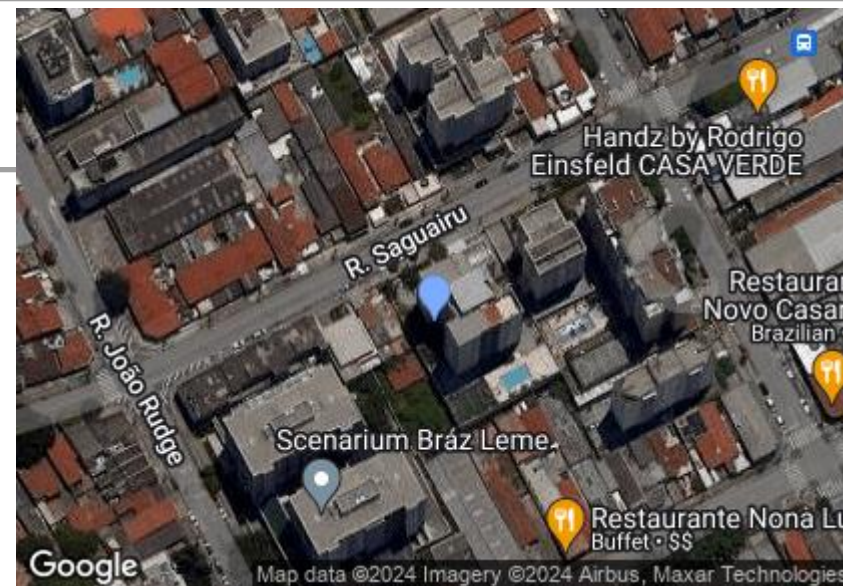
Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	84 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	84 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, (1 Suíte), 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 2 ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Quarto de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO FRIO.				

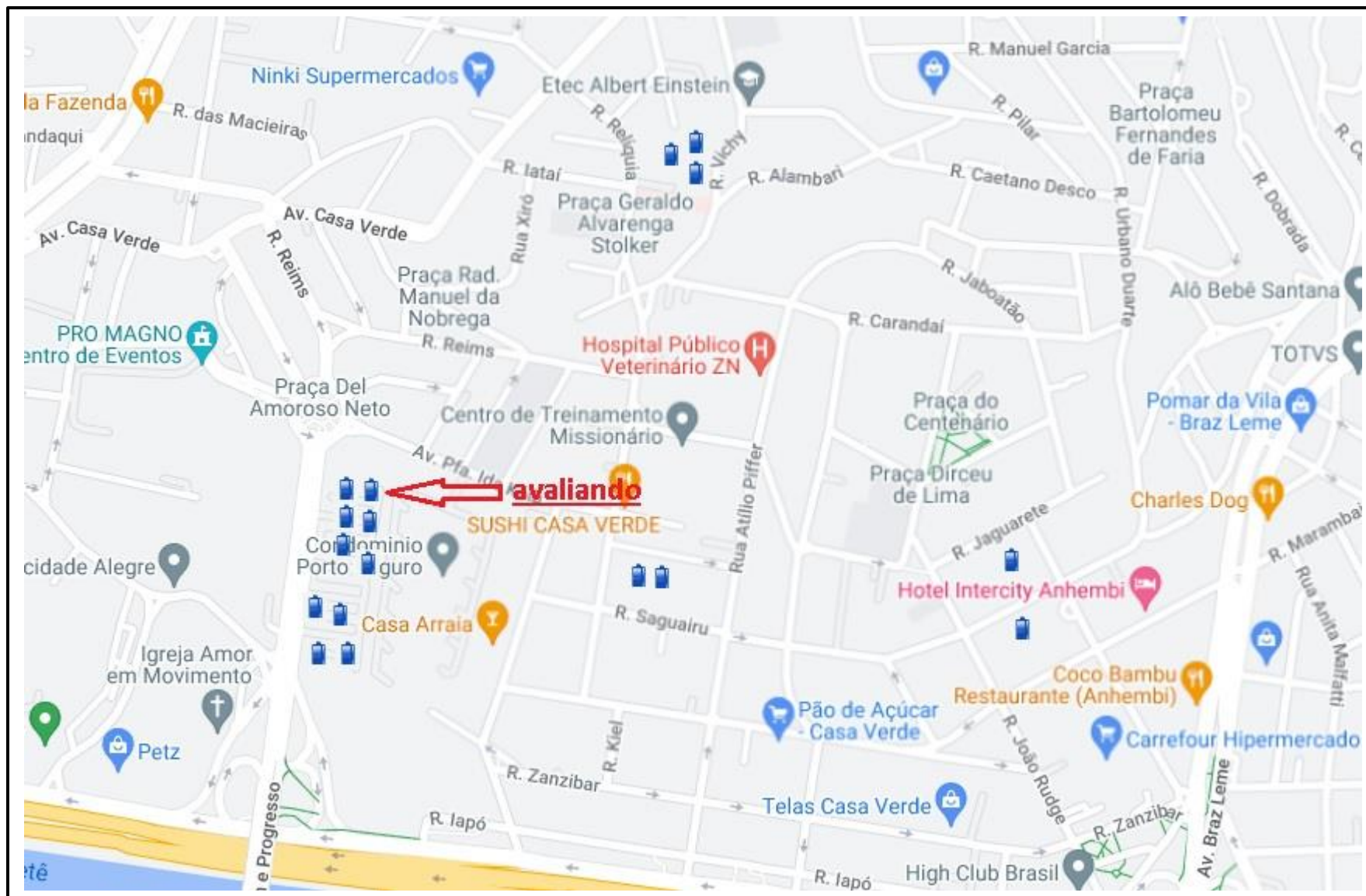
Fonte de Informação:

Contato:	SR. ALEXANDRE	Site:	
Imobiliária:	MIRANTTE IMÓVEIS - AGÊNCIA CANTAREIRA	Fone:	2997-7940 / 96669-5544
Endereço:	AVENIDA NOVA CANTAREIRA, 3015		

OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.062,00 MENSAIS.



Mapa das ofertas:



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM REGIONAL I - SANTANA - SÃO PAULO - SP**

Processo nº: 1010599-51.2018.8.26.0001

Classe Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Maria Elizabeth

Requerido: Benedito Felisberto dos Reis Junior e outro

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO, perito judicial nomeado nos autos da ação em epígrafe, vem respeitosamente à presença de V. Exa. atender à decisão às fls. 453 com o esclarecimento em vista a manifestação do Requerido às fls. 444-451:

I. DOS FATOS

O Laudo Pericial foi elaborado com base em diretrizes da Norma **ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos**, que estabelece padrões técnicos e metodológicos para a avaliação de imóveis, incluindo coleta e tratamento de dados, análise estatística e consideração das condições regionais, conforme consta no Laudo, a fls. 392 do processo, item “**2. Metodologia**”. Foi protocolada contestação ao Laudo, pelos requeridos, questionando pontos técnicos de engenharia e apresentando trechos de

literatura referente a avaliações de imóveis, os quais apenas reproduzem conceitos dispostos na Norma **ABNT NBR 14653-2**.

II. DA INCONSISTÊNCIA DAS AFIRMAÇÕES DOS REQUERIDOS

Afirmou o requerido a fls. 444/445:

“O ilustre perito na sua avaliação, apresenta diversos imóveis paradigmas, nas fls. 405 do laudo, todos semelhantes ao imóvel avaliando, onde podemos observar valores bem superiores ao do imóvel avaliado, sendo o de maior valor, avaliado em R\$680.000,00.”

Esclareço que nesta alegação, os requeridos tipificam equivocadamente às folhas 405 do processo como contendo os imóveis pesquisados, sendo que a pesquisa com seus elementos está na folha 400 item “4.2 PESQUISA DE IMÓVEIS”.

Efetivamente, no Laudo foi utilizada pesquisa de imóveis semelhantes ao imóvel a avaliar, porém, o imóvel com valor de R\$ 680.000,00 é destoante dos valores da maioria dos imóveis pesquisados.

Conforme consta a fls. 400, a pesquisa é composta de 15 imóveis entre os valores de R\$ 335.000,00 e R\$ 480.000,00 e de dois imóveis que destoam desse intervalo de preços, no valor R\$ 600.000,00 e R\$ 680.000,00.

A norma não estabelece que deva ser atribuído ao imóvel a avaliar o maior valor dentre os imóveis pesquisados. A norma determina que os valores dos imóveis pesquisados devem ser homogeneizados em relação

às características do imóvel a avaliar e deve ser calculada a média estatística desses valores, o que foi feito no Laudo.

Assim, a afirmação de que se deve atribuir o valor de R\$ 680.000,00, maior valor da pesquisa, e se desprezar outros quinze elementos é contrária à norma.

Afirmou, ainda, o requerido a fls. 445:

“Tudo isso demonstra que a avaliação considerou a média de preço de região distinta daquela em que está situado o imóvel dos Impugnantes e, com isso apurou o valor com base em parâmetros equivocados.”

Não foram utilizados parâmetros equivocados.

Na avaliação foi calculada a média de preços de imóveis da mesma região onde está situado o imóvel dos requeridos, como consta a fls. 400, destacando-se que 10 apartamentos estão situados em prédios vizinhos entre si, de mesmo padrão construtivo e arquitetônico, e os restantes em ruas próximas (todos os imóveis estão no mesmo “Setor 306”, no cadastro da Prefeitura, mesmo “Setor 306” do imóvel a avaliar).

Em relação aos conceitos apresentados pelos requeridos, reproduzindo literatura referente a avaliações, todos eles foram seguidos no Laudo Judicial, que está em consonância com as normas.

- 1. Às fls. 445 do processo o requerido afirma** *“O método comparativo de mercado utilizado pelo avaliador no presente caso, é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas (DANTAS, 2005), ...”*

O método adotado por este perito, com base na **Norma ABNT NBR 14653-2**, foi o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme especificado no Laudo, a fls. 399, e amplamente explanado no **item III. DA METODOLOGIA APLICADA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO**, a seguir neste esclarecimento.

Todas as afirmações dos requeridos a fls. 445/451 não são condizentes com os procedimentos realizados no Laudo Judicial, pois, no Laudo de Avaliação foi feita ampla descrição do imóvel e da região (Laudo, fls. 393/399), foi utilizado um conjunto de dados que representam estatisticamente o mercado imobiliário na região, perfeitamente identificados, com atributos semelhantes aos do imóvel a avaliar, e foi feita homogeneização e cálculo estatístico para obtenção do justo valor de mercado do imóvel avaliado, como descrito a seguir (Laudo Judicial, fls. 399/405).

III. DA METODOLOGIA APLICADA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO

A importância de uma metodologia rigorosa, conforme a Norma Técnica ABNT NBR 14653-2, adotada por este perito, reside no cumprimento de todas as etapas, incluindo a coleta, o tratamento de dados e a análise contextual, garantindo que o laudo pericial seja confiável e tecnicamente válido. Por outro lado, uma análise superficial, com relações incorretas, carece de metodologia científica e da análise técnica necessária para contestar a precisão do laudo.

A seguir, este perito nomeado apresenta, os principais pontos da Norma ABNT NBR 14653-2 rigorosamente aplicada no Laudo, com as devidas referências às folhas no processo judicial.

1. DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - ABNT NBR 14653-2

Este perito optou pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, citado às fls. 399 do processo item **“4.1 METODOLOGIA ESPECÍFICA”**: **“Será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que é o que melhor se adapta ao caso.”**, seguindo rigorosamente as normas **ABNT NBR 14653-2** item **“8. Procedimentos metodológicos”**, **“8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado”**, com destaque para os subitens conforme abaixo.

8.2.1.2.2 Variáveis independentes consideradas e tratadas por este perito às fls. 401-404 do laudo de avaliação no processo.

8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado consideradas e tratadas por este perito às fls. 400 e Anexo I do laudo de avaliação no processo.

8.2.1.4 Tratamento de dados consideradas e tratadas por este perito às fls. 404 Tabela III do laudo no processo, com base na **ABNT NBR 14653-2**, **“8.2.1.4.1 Preliminares”**:

“— tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.”

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores consideradas e tratadas por este perito às fls. 401-404 do laudo de avaliação no processo.

8.2.1.4.3 Tratamento científico consideradas e tratadas por este perito às fls. 401-405 do laudo de avaliação no processo.

2. COLETA E TRATAMENTO DE DADOS

Este perito aplicou procedimentos de coleta de dados e amostragem com 17 elementos de pesquisa às fls. 400 e Anexo IV fls. 417- 435 do processo, seguindo a norma ABNT NBR 14.653-2 item **9.2.2 Tabela “3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores”**, observando os seguintes itens, 1- Caracterização do imóvel avaliando, 2-Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados, 3- Identificação dos dados de mercado, 4- Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores. Garantindo assim uma amostragem representativa e adequada ao mercado local.

3. FATORES E TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

A norma **ABNT NBR 14653-2**, “**7.3.1 Caracterização da região**” e “**7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias**”, determina que fatores como infraestrutura, acessibilidade e contexto econômico da região sejam considerados na avaliação, denominados e calculado por este perito como FO - Fator de Oferta, FL – Fator Local, FP – Fator Padrão, IOB - Índice de Obsolescência para cálculo do fator Foc - Fator de Adequação ao Obsoletismo ao Estado de Conservação. **Este perito seguiu rigorosamente as diretrizes desta Norma, conforme explanado detalhadamente às fls. 400-402 do processo, item “4.3 TRATAMENTO DAS AMOSTRAS” do Laudo o que assegura uma avaliação realista e ajustada às condições locais.**

IV. CONCLUSÃO

Diante do exposto, reitera-se a idoneidade e conformidade do laudo elaborado e apresentado nos autos por este perito nomeado, em estrita observância à norma ABNT NBR 14653-2, considerando todas as variáveis técnicas pertinentes, ficando mantidos os procedimentos e o resultado apresentados no Laudo Judicial.

V. ENCERRAMENTO

Nestes termos encerra-se a presente manifestação em 7 (sete) laudas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2025



Marcio Augusto Diomede Del Nero

Perito Judicial