



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

1197
6ª VARA CÍVEL - SANTANA DA CAPITAL
11/01/2007

001 6 FSN-22.00002687-2 100322 1735 47

PROCESSO : Nº 0831396-18.2007.8.26.0001
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE CARLO
**REQUERIDO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRADO NORONHA
LTDA.**

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

1108
x

Localização: Apartamento nº. 41, localizado no 4º andar, no Condomínio Edifício Monte Carlo, situado à Rua Franklin do Amaral, 712, Vila Nova Cachoeirinha, Zona Norte, no 8º. Subdistrito - Santana, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Março de 2.022

Valor de mercado do apartamento para venda:

**Va = R\$ 400.000,00
(quatrocentos mil reais)**



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1103
↑

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 (um) imóvel urbano residencial localizado na Rua Franklin do Amaral, nº 712, Condomínio Edifício Monte Carlo no 4º andar, apartamento nº 41, Vila Nova Cachoeirinha, Subdistrito Santana, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS.**

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

1110
↑

1. Localização

Apartamento nº. 41, localizado no 4º andar, no Condomínio Edifício Monte Carlo, situado à Rua Franklin do Amaral, 712, Vila Nova Cachoeirinha, Zona Norte, no 8º. Subdistrito - Santana, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 071, Quadra 076, e Índice Fiscal 704,00

3. Planta setor



l

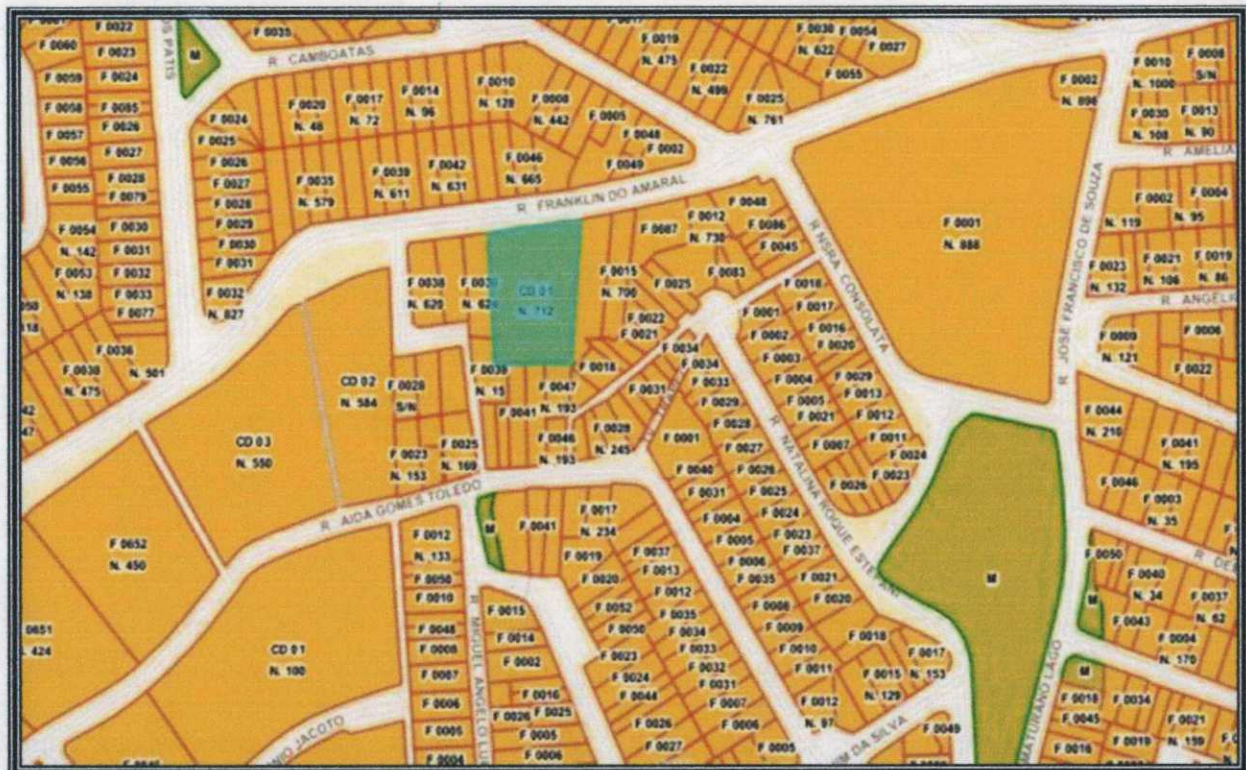


4. Planta de quadra fiscal municipal

1111
f



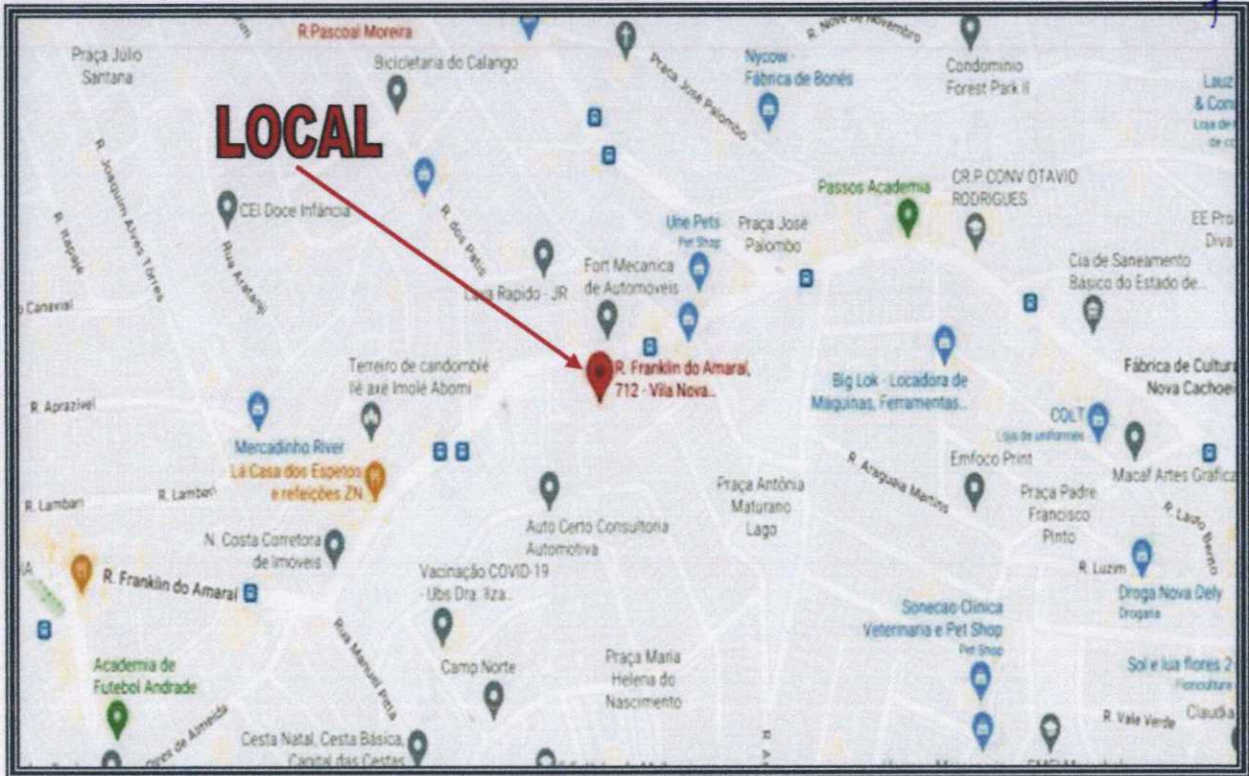
5. Planta do lote CD 01 – nº. 712



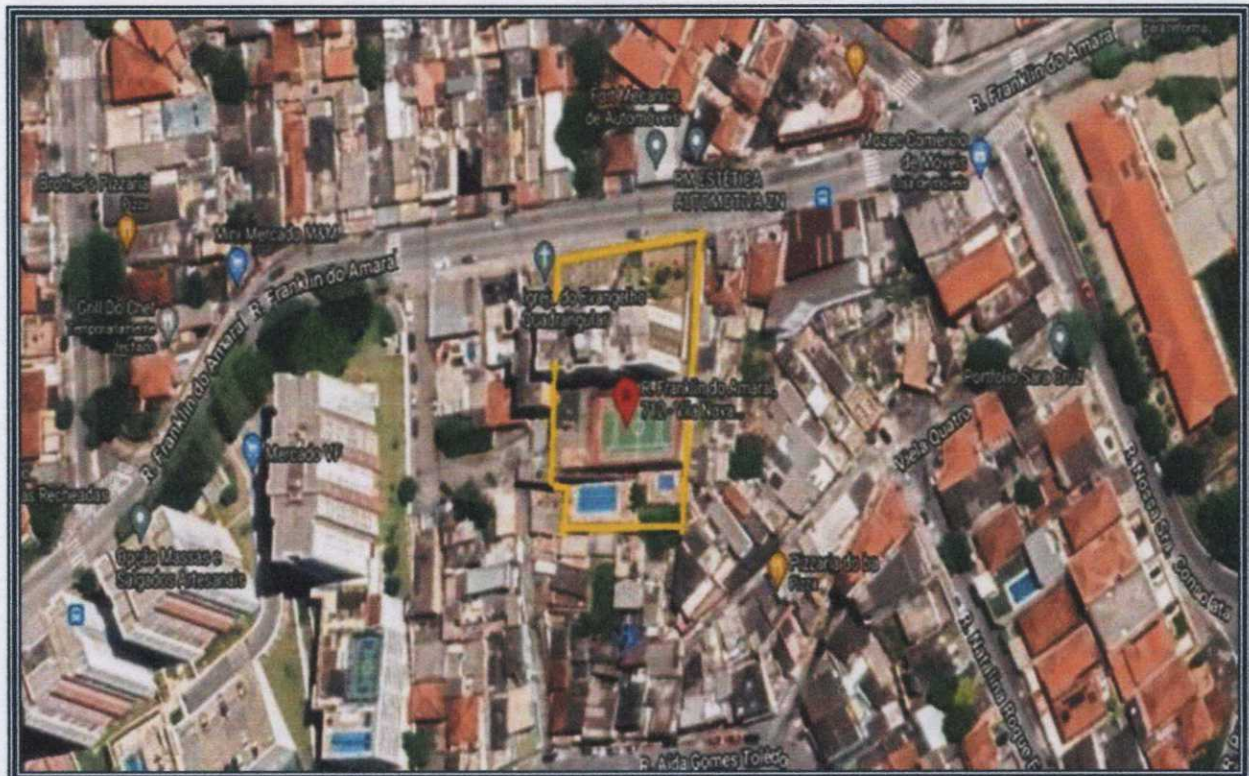


6. **Planta de localização**

1112



7. **Foto aérea**





8. Zoneamento

1113

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO
 GeoSampa Mapa
Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R FRANKLIN DO AMARAL,712
SQL: 071.076.0063-1

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	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/criacao_social_conselhos_e_orgaos_coligados/ctu/index.php?q=170695

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

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



9. Ilustração fotográfica externa

1114
P



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

P



Vista da Rua Franklin do Amaral, 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. 110.563 (fls.2053) é de 3,0884 %.

P



14. **Características do Condomínio Edifício Monte Carlo**

1116
1

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador (+)
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina / texturizada com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 8 (oito) andares
Blocos :	1 (um)
Subsolos	2 (dois)
Elevadores	2 (dois) – social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria virtual, Interfone, CFTV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, playground, quadra poliesportiva, academia, sauna e piscina.

f



15. Características do apartamento n.º 41

1117
7

Piso:	Cerâmico / Laminado de madeira		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Terraço, sala de estar / jantar, 1 (uma) suíte, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço banheiro funcionário.		
Vagas de garagem	3 (três)		
Idade estimada:	27 (vinte e sete) anos		
Estado da edificação:	Regular (c)		
Área construída do apartamento	Útil: 78,080 m ²	Comum: 139,055 m ²	Total: 217,135 m ²

Observações: Área útil, comum e total, do apartamento é resultado de consulta à matrícula n.º. 110.563 (fls.2053).
Conforme consta na matrícula n.º. 110.563 (fls. 2053) o apartamento n.º. 41 tem direito ao uso de 3 (três) vagas de garagem no 1º ou 2º subsolos em local indeterminado.



16. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edif. Monte Carlo

1118
✓



Vista do edifício

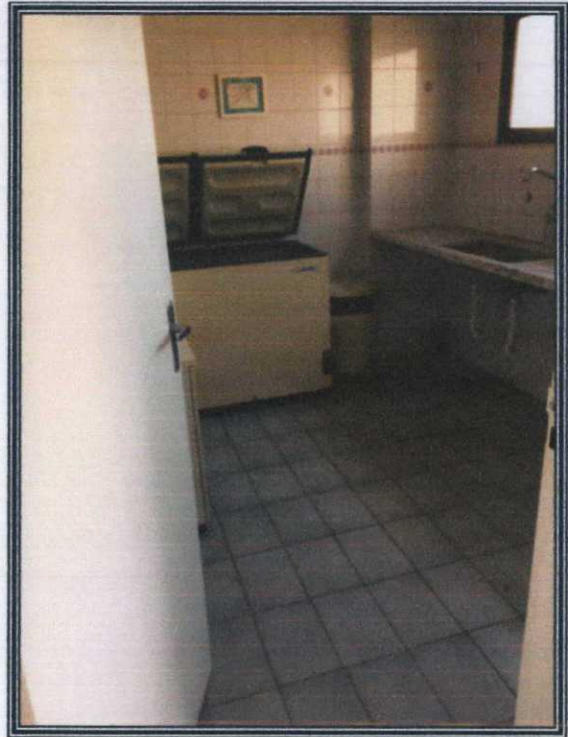


Hall social

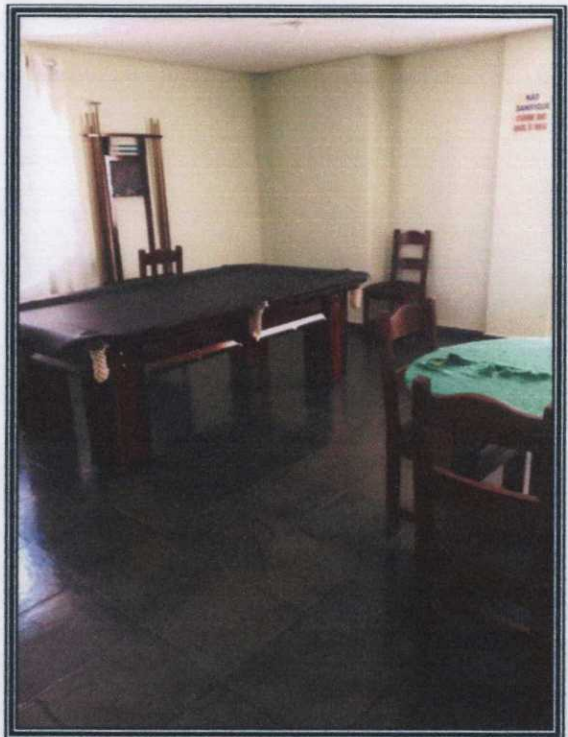
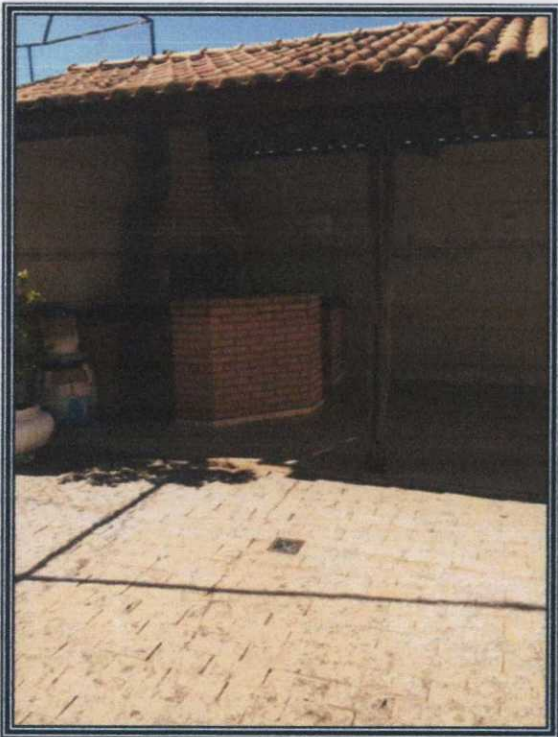
[Handwritten signature]



1119
7



Salão de festas



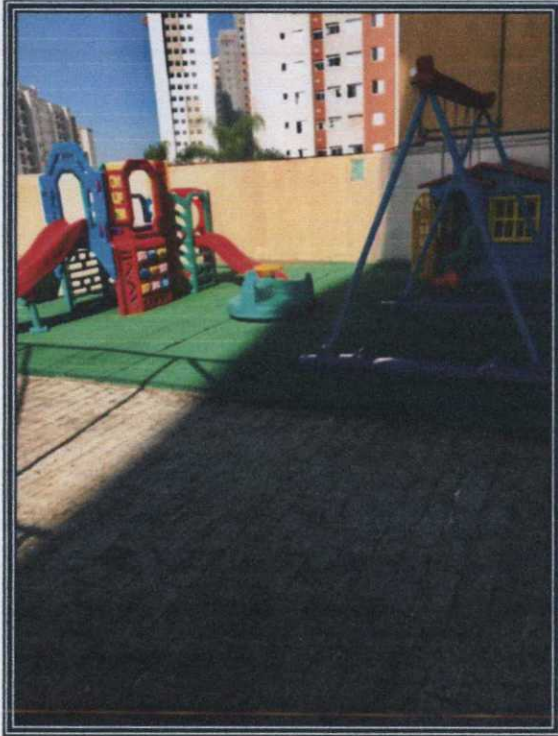
Churrasqueira

Salão de jogos

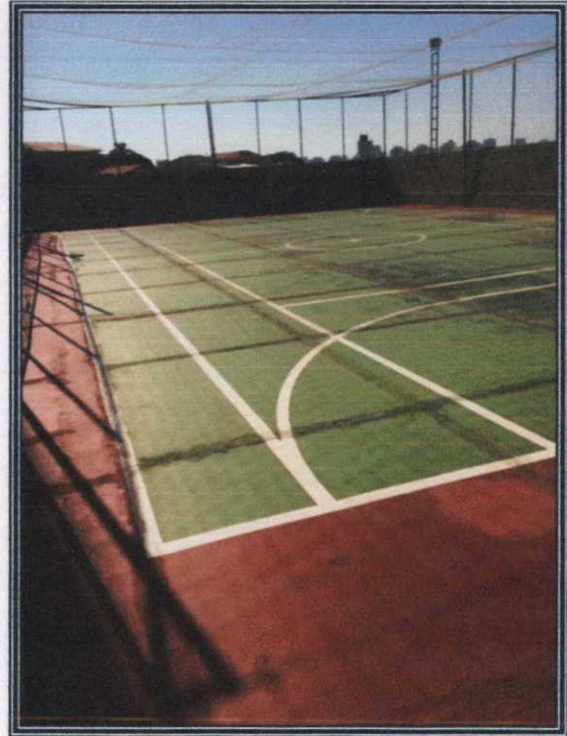
Handwritten signature or mark.



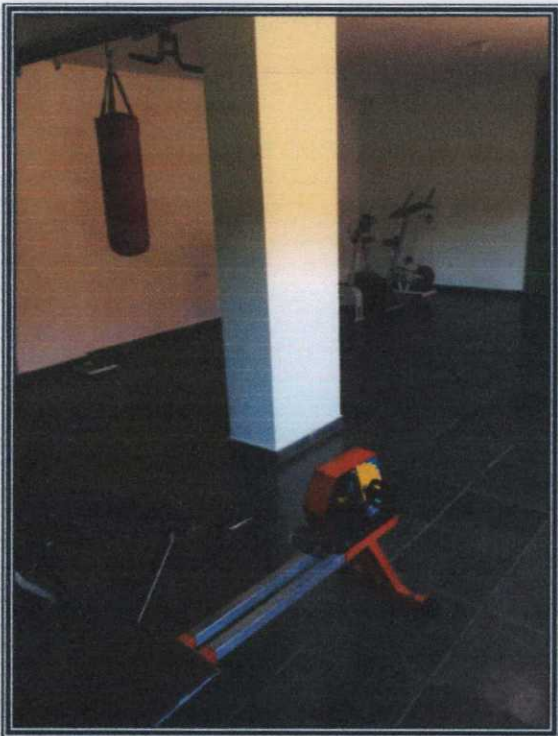
1120
4



Playground



Quadra poliesportiva



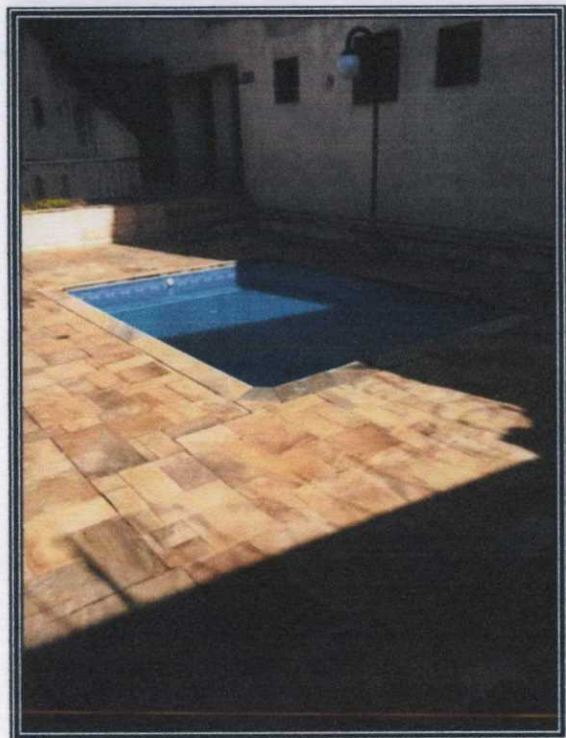
Academia



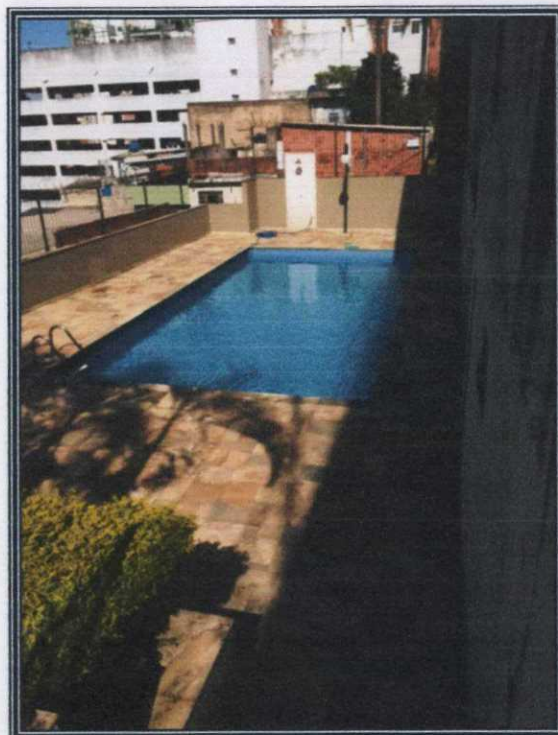
Sauna

Handwritten signature or mark.

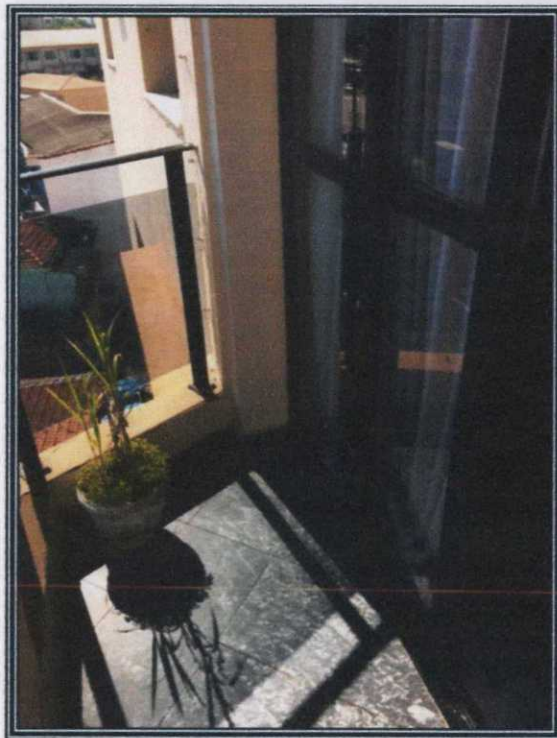
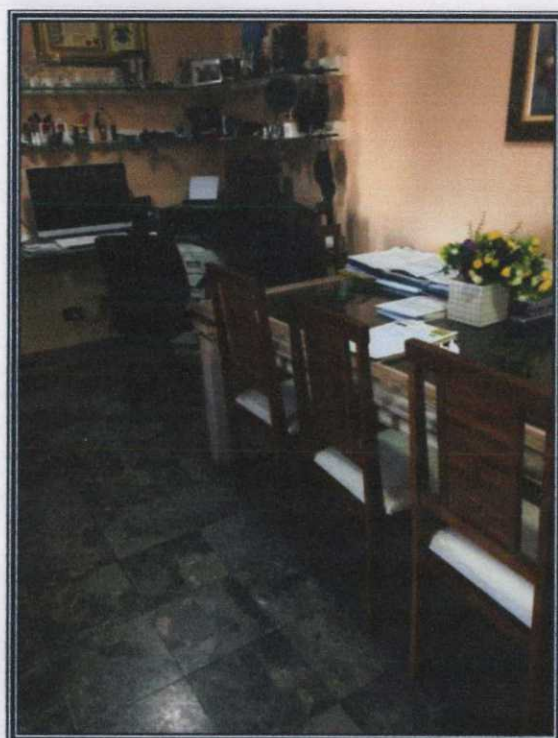
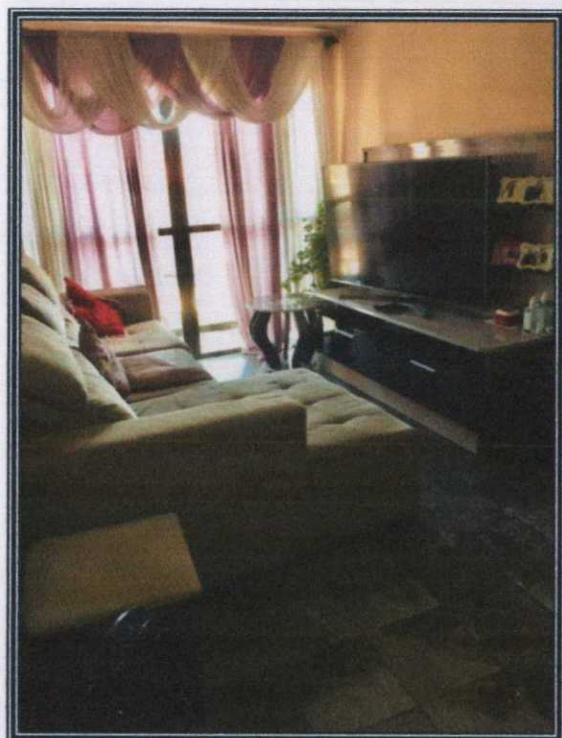
1121
A

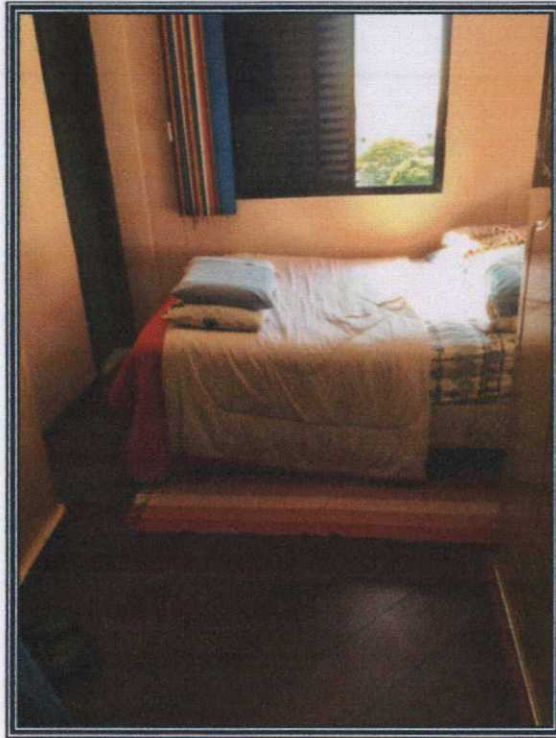


Piscina infantil



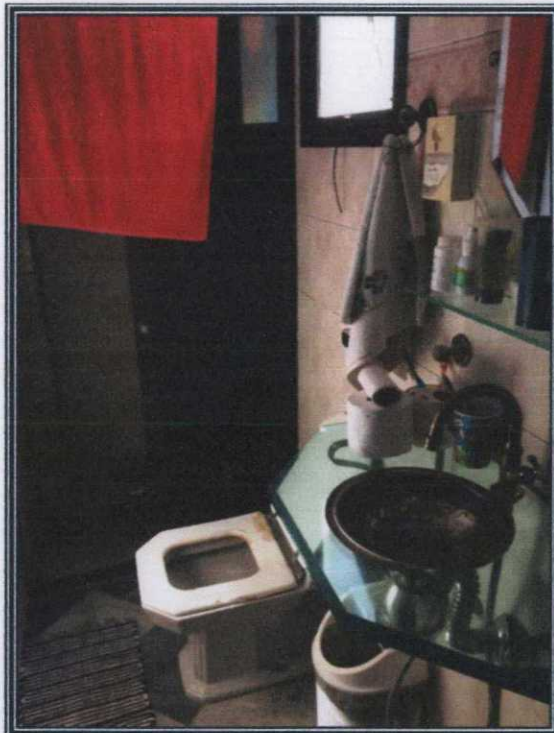
Piscina adulto

16.1 Ilustração fotográfica interna da unidade n.º 411122
x**Terraço****Sala de estar / jantar**



1123
x

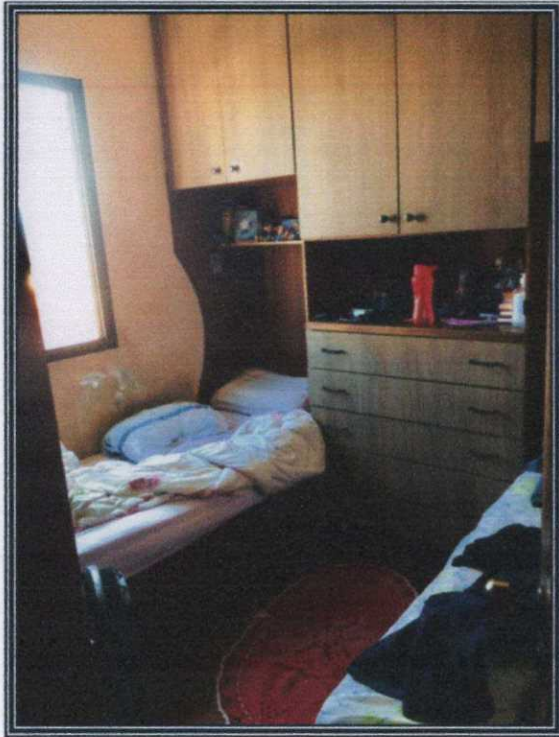
Suíte



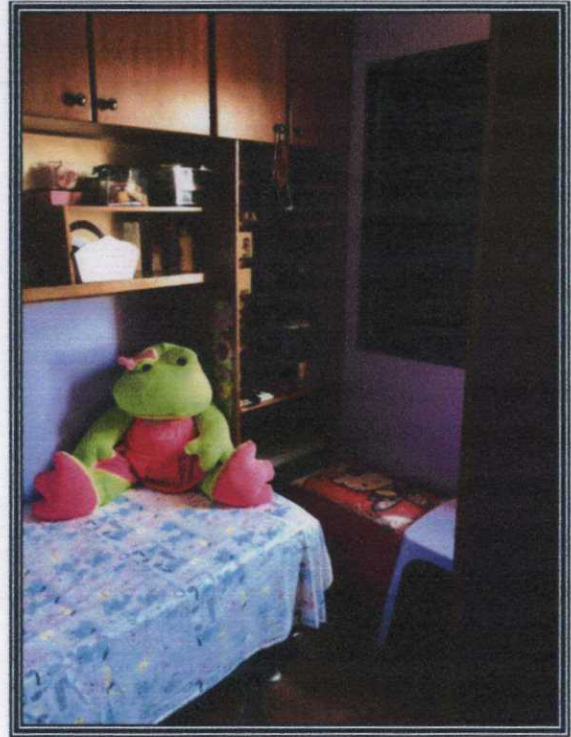
e



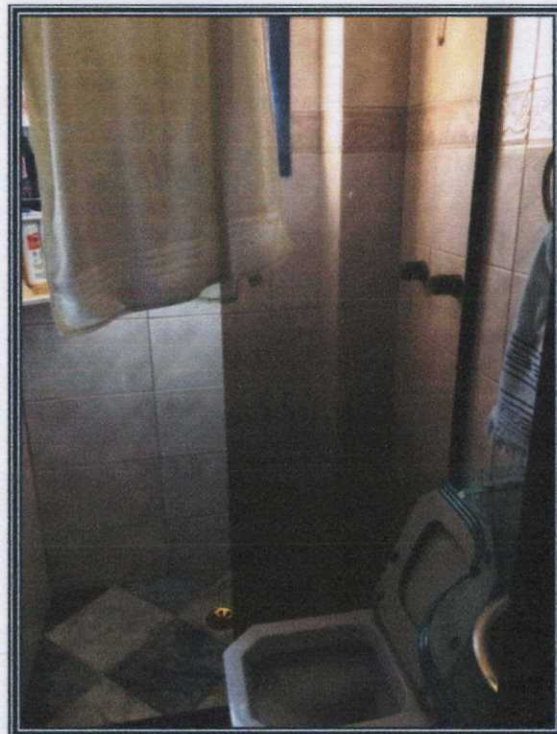
1124



Dormitório I



Dormitório II



Banheiro

[Handwritten signature]



1123
5

Cozinha



Área de serviço

[Handwritten signature]



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1126
x

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 março de 2.022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.290,92 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 73,080 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 93,080 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.290,92 \times 93,080 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 399.398,83$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 400.000,00$$

(quatrocentos mil reais)

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 22 (vinte e duas) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 7 de março de 2.022



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



1129
1

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1130
P

1. FATOR OFERTA (F_i)

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:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	93,080 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	20 (vinte e sete) anos
Vida referencial:	30 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,725
Índice fiscal	704,00
Data-base	Março de 2.022



1132
g

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ConAmiliarProf

1133
 ↗

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2022
 SETOR: 071 QUADRA: 440 ÍNDICE DO LOCAL: 712.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANKLIN DO AMARAL NÚMERO: 414
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: VILA NOVA CACHOEIRINHA - Z NORTE 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 (A_T) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 188,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 188,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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\$): 960.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: SO FLATS MOBILIARIA - s731498
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-30590846

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL. M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 173,000 + 30,00 / 2 = 188,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -10,33	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.595,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -122,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.462,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9711
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

[Handwritten signature]



unidades

Ger AvaliarProf

1134
 9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2022
 SETOR: 071 QUADRA: 440 ÍNDICE DO LOCAL: 712.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANKLIN DO AMARAL NÚMERO: 414
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: VILA NOVA CACHOEIRINHA - Z NORTE 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: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 99,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 99,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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: ESCODELAR INTELIGENCIA MOBILIARIA - ap9793
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-24761887

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 69,000 + 20,00 / 2 = 99,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -9,19	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.090,91
OBsolescência Fobs: -109,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.972,63
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9711
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

9



unidade

CocAvaliarProf

1135

B

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2022

SETOR: 071 QUADRA: 440 ÍNDICE DO LOCAL: 712.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANKLIN DO AMARAL

NÚMERO: 414

COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: VILA NOVA CACHOEIRINHA - Z NORTE 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: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 98,00

EDIFÍCIODORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: 2 M ENGENHARIA IMOBILIARIA - sp0232

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-976712636

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 98,00 + 20,00 / 2 = 98,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	-9,91	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-117,55	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: 4.408,16
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.280,71
		VARIAÇÃO: 0,9711

P



GeoAvaliarPro

1136
 9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2022
 SETOR: 071 QUADRA: 440 ÍNDICE LOCAL: 712.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANKLIN DO AMARAL NÚMERO: 550
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: VILA NOVA CACHOEIRINHA - Z NORTE CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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\$): 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: LOFT BRASIL - 1vaqu1
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)40202208

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 48,000 + 10,00 / 2 = 53,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -11,26	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.009,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -407,21	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.077,86
PADRÃO Fp: 486,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0137
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

[Handwritten signature]



GerAvaliarProf

1137
4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2022
 SETOR: 071 QUADRA: 076 ÍNDICE DO LOCAL: 704.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANKLIN DO AMARAL NÚMERO: 712
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: VILA NOVA CACHOEIRINHA - Z NORTE 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: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 105,00

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\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LOFT BRASIL - juqbc
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-40202208

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 90,000 + 30,00 / 2 = 105,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -112,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.088,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9733
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



unidesc

Gen. Avaliador Prof

1138

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2022
 SETOR: 071 QUADRA: 076 ÍNDICE DO LOCAL: 704.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANKLÍN DO AMARAL NÚMERO: 712
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: VILA NOVA CACHOEIRINHA - Z NORTE 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: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CARLOS FERRARI MOVEIS - cf35227
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-22876666

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 78,000 + 30,00 / 2 = 93,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.741,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -126,45	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.615,48
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9733
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

[Handwritten signature]



unidesc

Cen. Avaliar Prof

1139

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2022
 SETOR: 071 QUADRA: 076 ÍNDICE DO LOCAL: 704.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA FRANKLIN DO AMARAL NÚMERO: 712
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: VILA NOVA CACHOEIRINHA - Z NORTE 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: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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\$): 479.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: SOUZA NORTE MOVEIS - 18172
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-28923394

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 87,00 + 20,00 / 2 = 97,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.444,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -118,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.325,81
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9733
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Coordenador Prof

1140
 &

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA PESSOA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2022
 SETOR: 305 QUADRA: 131 ÍNDICE DO LOCAL: 726.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANKLIN DO AMARAL NÚMERO: 1051
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: VILA NOVA CACHOEIRINHA - Z NORTE 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 (A) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FASE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c-regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,00

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\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ORDALIA NEGOCIOS MOBILIARIOS - mo029
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-995191734

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 48.000 + 10.00 / 2 = 53.000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -28,82	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.754,72
OBsolescência Fobs: -356,50	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.801,54
PADRÃO Fp: 462,14	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0098
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

[Handwritten signature]



1141
gr

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



unidesk

CacAvaliaoPro®

1142
y

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND EDIF MONTE CARLO X CONST E INCOP PRADO NORONHA LTDDATA : 05/03/2022
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 PARCELA DE BENEFITARIA : 0.8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	704.00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

(Handwritten signature)



unidesk

GeoAvaliarPro^g

1143

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA FRANKLIN DO AMARAL .414	4.595,74	4.462,86	0,9711
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA FRANKLIN DO AMARAL .414	4.090,91	3.972,63	0,9711
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA FRANKLIN DO AMARAL .414	4.408,16	4.280,71	0,9711
<input type="checkbox"/>	4 RUA FRANKLIN DO AMARAL .550	5.009,43	5.077,86	1,0137
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA FRANKLIN DO AMARAL .712	4.200,00	4.088,00	0,9733
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA FRANKLIN DO AMARAL .712	4.741,94	4.615,48	0,9733
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA FRANKLIN DO AMARAL .712	4.444,33	4.325,81	0,9733
<input type="checkbox"/>	8 RUA FRANKLIN DO AMARAL .1051	4.754,72	4.801,54	1,0098



CocAvaliarPro

6144
P

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.595,74	4.462,86
2	4.090,91	3.972,63
3	4.408,16	4.280,71
4	5.009,43	5.077,86
5	4.200,00	4.088,00
6	4.741,94	4.615,48
7	4.444,33	4.325,81
8	4.754,72	4.801,54

(Handwritten signature)

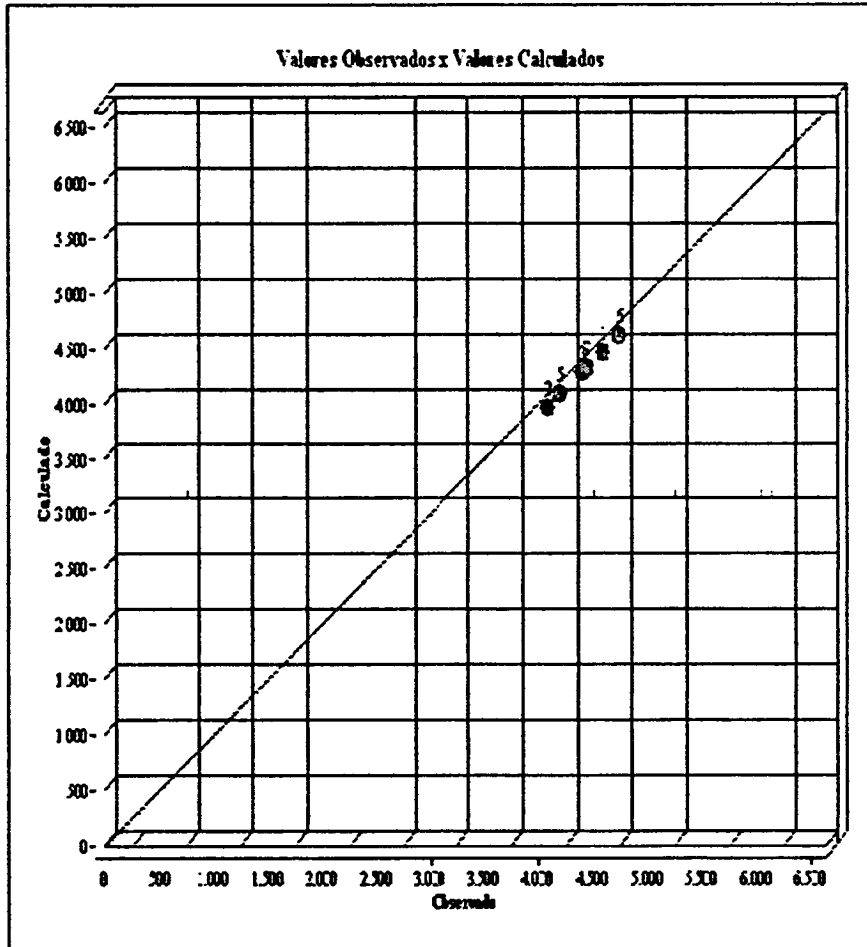


unidesk

GeoAvaliarProf

1145

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

1146
 J

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA FRANKLIN DO AMARAL 712 04 AND APTO 41 BL XX VL NOVA Data : 05/03/2022
 Cliente : 0831396-18.2007.8.26.0001
 Área terreno m² : 1.00 Edificação m² : 93.08 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.413,51
 Desvio Padrão : 241,54
 - 30% : 3.089,46
 + 30% : 5.737,57

Coefficiente de Variação : 5,4700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.290,92
 Desvio Padrão : 236,10
 - 30% : 3.003,64
 + 30% : 5.578,19

Coefficiente de Variação : 5,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		P
	Completado quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completado qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. de imóvel avaliado		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<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 todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ e conj de fatores	0,80 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\$): 4.290,92

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.290,92000

VALOR TOTAL (R\$): 399.398,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.148,65

INTERVALO MÍNIMO : 4.148,65

INTERVALO MÁXIMO : 4.433,19

INTERVALO MÁXIMO : 4.433,19

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 4.290,92

(quatro mil duzentos e noventa reais e noventa e dois centavos)

J



2247
4

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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 071.076.0063-1

Local do Imóvel:

R FRANKLIN DO AMARAL, 712 - AP 41 E 3VGS
ED MONTE CARLO CEP 02479-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R FRANKLIN DO AMARAL, 712 - AP 41 E 3VGS
ED MONTE CARLO CEP 02479-001

Contribuinte(s):

CNPJ 48.738.389/0001-01 HYGINO PRADO NORONHA IMOVEIS CONSTRUCOES LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.000	Testada (m):	52,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0309
Área total (m²):	2.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	218	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.191	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1995		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.212,00
- da construção:	2.083,00

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

- da área incorporada:	119.843,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	336.030,00
Base de Cálculo do IPTU:	455.873,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/06/2022, em

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

Data de Emissão: 05/03/2022

Número do Documento: 2.2022.002766205-3