

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE  
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ/SP.****PROCESSO Nº 1012072-35.2017.8.26.0348  
CONTROLE Nº 1282/2017**

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Compromisso**, requerida por **MATTEL, INC. e outro (s)**, contra **LÍDER INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA. e outro (s)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor total avaliatório de **R\$ 143.000,00 (CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS) - Data base: Junho de 2023**, para os imóveis situados na **Rua Tacomará, nº 250, vagas nº 31, 41 e 48, do Edifício "Palazzo Di Tivoli", Parque da Mooca, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo/SP, CEP: 03127-040.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2023.

**ONESIO RODRIGO CASTIONI****CREA/SP: 5061236776**

## **SUMÁRIO:**

### **I.- Observações Preliminares**

### **II.- Vistoria**

#### **II.1.- Do local**

##### **II.1.1.- Característica geral do imóvel**

##### **II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal**

##### **II.1.3.- Melhoramentos públicos**

##### **II.1.4.- Características da região**

##### **II.1.5.- Zoneamento**

#### **II.2.- Do imóvel**

##### **II.2.1.- Terreno**

##### **II.2.2.- Benfeitorias**

### **III.- Critérios de avaliação**

#### **III.1.- Valor unitário**

#### **III.2.- Cálculo do valor unitário**

### **IV.- Avaliação**

#### **IV.1.- Valor do imóvel**

### **V.- Conclusão**

### **VI.- Respostas aos Quesitos**

#### **VI.1.- Pelos autores**

### **VII.- Encerramento**

## **I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente **Laudo Pericial** é a determinação dos valores de mercado para os imóveis descritos nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Compromisso**, requerida por **MATTEL, INC. e outro (s)**, contra **LÍDER INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA. e outro (s)**, processo nº 1012072-35.2017.8.26.0348 (1282/2017), em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, conforme segue:

### **- BENS IMÓVEIS: -**

Situados na Rua Tacomaré, nº 250, vagas nº 31, 41 e 48, do Edifício "Palazzo Di Tivoli", Parque da Mooca, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo/SP, CEP: 03127-040.

Deferida a Prova Pericial, na decisão de fls. 663, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste. Podendo as partes indicar assistentes técnicos e formular quesitos.

Às fls. 680/683, as autoras indicaram como assistente técnico o engenheiro Marcelo Pereira de Melo, Crea/SP nº 0600785766, com escritório à Rua Sampaio Viana, nº 75, Conjunto 401, Paraíso, São Paulo/SP, CEP: 04004-911, e-mail: [marcelo@harmonia.imb.br](mailto:marcelo@harmonia.imb.br), telefone (11) 99945-5963, e formulou quesitos.

Enquanto que os réus deixaram de apresentar assistente técnico e quesitos, para o presente caso.

**- Informações Complementares: -**

- No presente trabalho de avaliação, este signatário admitiu como correta as dimensões constantes da documentação oferecida, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e por isso são confiáveis.

- Este signatário não assumirá responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

Com a intimação de fls. 698, objetivando o atendimento da decisão de fls. 692, o perito apresentou proposta de vistoria dos imóveis às fls. 699/700.

**II.- VISTORIA: -**

De acordo com a Certidão de Publicação de Relação nº 0296/2023 de fls. 703, publicada em 12/04/2023, este signatário diligenciou ao local dos imóveis, objeto da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0296/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/04/2023. Considera-se a data de publicação em 12/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Marco Antonio Savazzo Duarte Filho (OAB 385020/SP)  
Mauro Cicala (OAB 250500/SP)  
Renato José Cury (OAB 154351/SP)  
Andréa Pitthan Françolin (OAB 226421/SP)

Teor do ato: "ATO ORDINATÓRIO: Ficam as partes, bem como seus assistentes técnicos, INTIMADAS, na pessoa de seus patronos, acerca da data designada pelo i. Perito Onesio Rodrigo Castioni para VISTORIA, a ser realizada dia 24 de abril de 2023, às 9h30min, na Rua Tacomará, nº 250, vagas nº 31, 41 e 48, do Edifício Pallazzo Di Tivoli, Parque da Mooca, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo/SP, CEP: 03127-040, conforme fls. 699/700."

Mauá, 11 de abril de 2023.

## **II.1.- DO LOCAL: -**

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas do Estado e Paes de Barros.

### **II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -**

Os imóveis, situam-se na **Rua Tacomará, nº 250, vagas nº 31, 41 e 48, do Edifício "Palazzo Di Tivoli", Parque da Mooca, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo/SP, CEP: 03127-040**, na quadra completada pelas vias: Praça Padre Mário Fontana, Rua Aparaju, Rua Adriano Francisco Genovesi, Rua Ilansa, Rua Baceúnas, Travessa Tacomará e a respectiva Rua Tacomará, conforme ilustração que segue:

- **Fonte:** [https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx).



**Edifício "Palazzo Di Tivoli"**

## **II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo os imóveis situados na **Rua Tacomará, nº 250, vagas nº 31, 41 e 48, do Edifício "Palazzo Di Tivoli", Parque da Mooca, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo/SP, CEP: 03127-040**, possuem a seguinte situação:

**SETOR: 032      QUADRA: 135      CODLOG: 18.576-0      ZONA: ZM**

**ÍNDICE: 2.231,00/2022      LOGRADOURO: Rua Tacomaré**

**CONTRIBUINTE: 032.135.0097-6 (em área maior)**

**032.135.0160-3 (Vaga 31), 032.135.0170-0 (Vaga 41) e 032.135.0177-8 (Vaga 48)**

**MATRÍCULAS: 127.074, 127.084 e 127.091 - 6º CRI de São Paulo/SP**

**REGISTRO ANTERIOR: R.1/M.86.557 em 28/05/86, R.2/M.89.095 em 12/11/86,**

**R.2/M.89.908 em 19/12/86, e R.2/M.103.234 em 27/12/90, e, instituição e**

**especificação de condomínio registrada sob nº 05 na referida matrícula nº**

**103.234 em 04/01/96**

Todas deste R.I.

**II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -**

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios, água potável, esgoto sanitário, telefone, fibra ótica, gás, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público, metrô, cptm, coleta de lixo, etc.

**II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -**

O local fica posicionado na zona leste da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 5,5 (cinco e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus (corredor da Avenida Paes de Barros) e estações do Metrô e da Cptm.

A ocupação comercial é referência ao comércio popular de São Paulo, de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, açougues, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, galerias, cartórios, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Tacomaré, em especial na Avenida Paes de Barros.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial na região está caracterizada por galpões e armazéns, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios, conhecida como zona cerealista.

### **II.1.5.- ZONEAMENTO: -**

De acordo com o **Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016**, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à **Zona "ZM - Zona Mista"**.

As características construtivas de aproveitamento permitidas perante o zoneamento, cujos parâmetros de ocupação estão expressos no quadro que segue:

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

## CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R TACOMARE,250

SQL: 032.135.0160-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TAMANDUATÉI	0010	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=170895](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170895)

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

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

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
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 m <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
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 (m <sup>2</sup> )	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual 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](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora

15/06/2023 10:56:41

Link

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

### II.2.- DO IMÓVEL: -

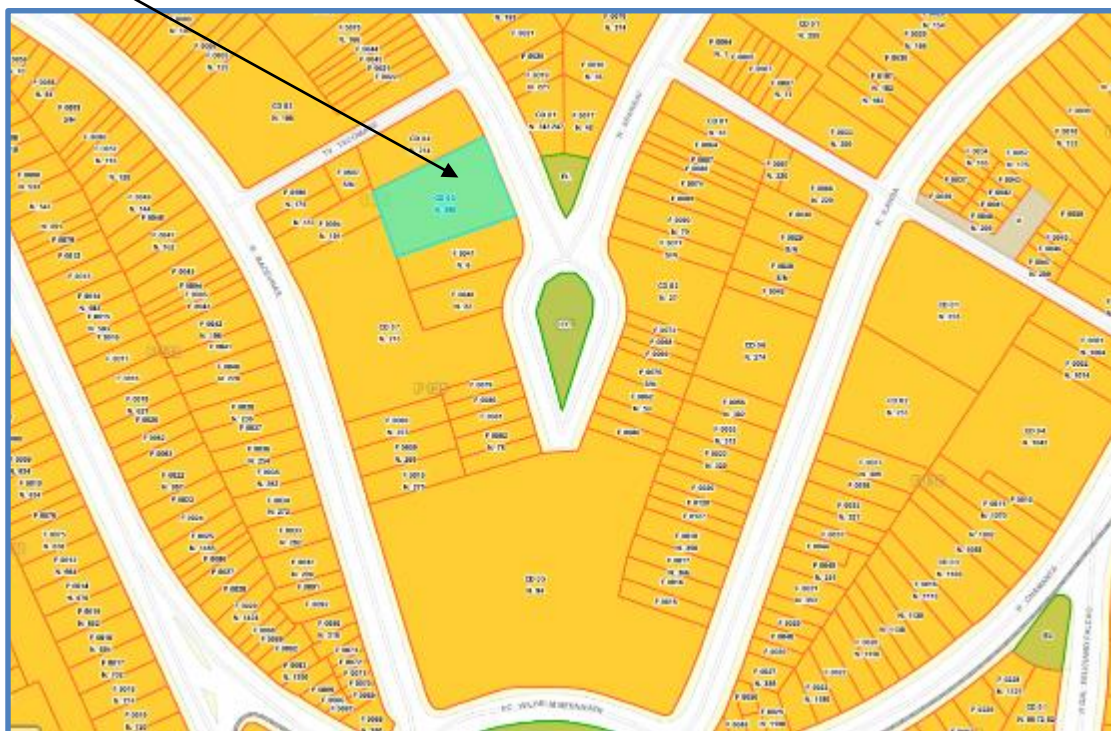
#### II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **Condomínio “Edifício Palazzo Di Tivoli”** possui formato regular e topografia plana, de quem da Rua Tacomará olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O terreno possui a **área de 1.232,70 m<sup>2</sup>** (um mil, duzentos e trinta e três metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública (Rua Tacomará) de 30,00 m (trinta metros).

- **A ilustração demonstra a localização da quadra fiscal onde se encontra o imóvel:**

Fonte: site oficial do GeoSampa.



**II.2.2.- BENFEITORIAS: -**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado “**EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI**”, composto por apenas 1 (uma) torre, erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Tacomará.

O Condomínio “**EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI**” é composto por unidades autônomas de uso exclusivo, áreas comuns, portaria, interfone, elevadores, escadarias convencionais, medidores, depósitos e lazer com salão de festas, piscina, academia e amplos jardins para os condôminos.

O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI**, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

A portaria do condomínio está localizada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático de acesso, interfone e câmeras de segurança.

**- DO EDIFÍCIO: -**

O **EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI** compreende em 2 (dois) subsolos, 1 (um) andar térreo, 15 (quinze) andares superiores e ático com cobertura.

Nos subsolos, encontram-se: área destinada a estacionamento, rampas de acesso de veículos, depósitos, medidores, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes e reservatório de água.

No andar térreo, encontram-se: portaria, "hall" de entrada, áreas comuns, escadarias convencionais, elevadores, extintores, hidrantes, medidores, depósitos e lazer.

Nos andares superiores, encontram-se: unidades autônomas (sendo uma por andar), hall, corredores, extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

A interligação entre os pavimentos é feita por 2 (dois) elevadores e escadarias convencionais com corrimão de ferro e porta corta fogo.

No ático, encontram-se: cobertura, casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**- DA UNIDADE AVALIANDA: -****VAGA Nº 31 => EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI  
MATRÍCULA Nº 127.074**

De acordo com o documento de matrícula, verifica-se que a vaga de garagem nº 31, localizada no 2º subsolo do “**EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI**”, possui a área útil de **10,125 m<sup>2</sup>**, a área comum de **6,930 m<sup>2</sup>**, perfazendo a área total de **17,055 m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de **0,2080%**, conforme reprodução que segue:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
matricula	ficha	LC	São Paulo, 04 de janeiro de 19 96
127.074	01		
<p><b>IMÓVEL:</b> A vaga de garagem pequena, nº 31, localizada no 2º subsolo do <b>EDIFÍCIO "PALAZZO DI TIVOLI"</b>, situado á Rua Tacomaré, nº 250, no 26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE, com a área útil de 10,125m2 e a área comum de 6,930m2, perfazendo a área de 17,055m2 e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,2080%, vaga essa para abrigar 1 automovel de passeio. O terreno resultante dos lotes 107, 108 e 109, da quadra 87, do Parque da Moóca, onde se acha construído o referido Edifício encerra a área de 1.232,70m2.</p>			

**VAGA Nº 41 => EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI  
MATRÍCULA Nº 127.084**

De acordo com o documento de matrícula, verifica-se que a vaga de garagem nº 41, localizada no 2º subsolo do “**EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI**”, possui a área útil de **10,125 m<sup>2</sup>**, a área comum de **6,930 m<sup>2</sup>**, perfazendo a área total de **17,055 m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de **0,2080%**, conforme reprodução que segue:

**ONESIO RODRIGO CASTIONI****AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	LC	São Paulo, 04 de janeiro de 19 96
127.084	01		
<p><b>IMÓVEL:</b> A vaga de garagem pequena, n.º 41, localizada no 2.º subsolo do EDIFÍCIO "PALAZZO DI TIVOLI", situado á Rua Tacomaré, n.º 250, no 26.º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE, com a área útil de 10,125m<sup>2</sup> e a área comum de 6,930m<sup>2</sup>, perfazendo a área de 17,055m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,2080%, vaga essa para abrigar 1 automovel de passeio. O terreno resultante dos lotes 107, 108 e 109, da quadra 87, do Parque da Moóca, onde se acha construído o referido Edifício encerra a área de 1.232,70m<sup>2</sup>.</p>			

### VAGA N.º 48 => EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI MATRÍCULA N.º 127.091

De acordo com o documento de matrícula, verifica-se que a vaga de garagem n.º 48, localizada no 2.º subsolo do "EDIFÍCIO PALAZZO DI TIVOLI", possui a área útil de **11,925 m<sup>2</sup>**, a área comum de **8,158 m<sup>2</sup>**, perfazendo a área total de **20,083 m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de **0,2449%**, conforme reprodução que segue:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	LC	São Paulo, 04 de janeiro de 19 96
127.091	01		
<p><b>IMÓVEL:</b> A vaga de garagem, grande, n.º 48 localizado no 2.º subsolo do EDIFÍCIO "PALAZZO DI TIVOLI", situado á Rua Tacomaré, n.º 250, no 26.º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE, com a área útil de 11,925m<sup>2</sup> e a área comum de 8,158m<sup>2</sup>, perfazendo a área de 20,083m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,2449%, vaga essa para abrigar 1 automóvel de passeio. O terreno resultante dos lotes 107, 108 e 109, da quadra 87, do Parque da Moóca, onde se acha construído o referido Edifício encerra a área de 1.232,70m<sup>2</sup>.</p>			

Todas as vagas de garagem supra, destinam a abrigar 1 (um) automóvel de passeio cada uma.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

As referidas vagas de garagem como demonstrado anteriormente possuem títulos de propriedades (matrículas) independentes e correspondem ao apartamento nº 91 (corpo principal).

Ainda, em razão da vistoria "in loco", observou-se que fisicamente as vagas de garagem possuem a identificação nº 91 (proveniente da identificação do apartamento em questão), e que 2 (duas) delas estão paralelas (uma ao lado da outra) e uma terceira posicionada isoladamente, conforme será demonstrado pelo relatório fotográfico mais adiante.

O **Edifício Palazzo Di Tivoli** possui padrão construtivo assimilável ao tipo "**Apartamento Padrão FINO**", classificação contida no estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017**".

De um modo geral, considerando as características de uso dos imóveis (vagas de garagem), apresentaram-se com bom estado de conservação e uso, enquadrando-se na **referência (c) - Estado da Edificação: Regular**.

**As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Tacomará, no trecho onde está situado o Condomínio "Edifício Palazzo Di Tivoli", bem como os aspectos gerais dos imóveis periciando:**

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

**Fotos nº 1 e 2:** Vistas da Rua Tacomará nos dois sentidos, e no trecho onde está situado Edifício Palazzo Di Tivoli.



**Fotos nº 3 e 4:** Vistas da fachada do Edifício Palazzo Di Tivoli, de quem olha da Rua Tacomará.



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

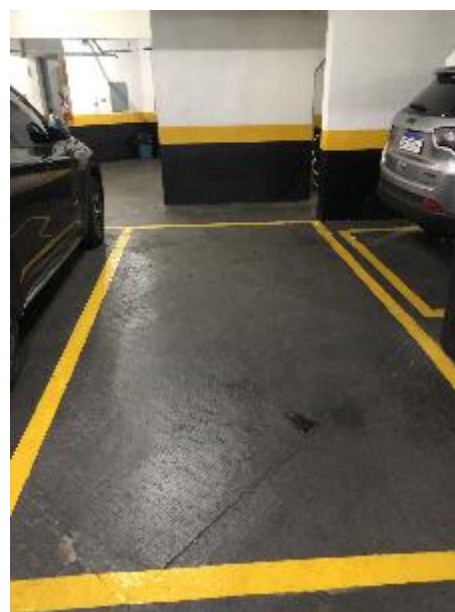
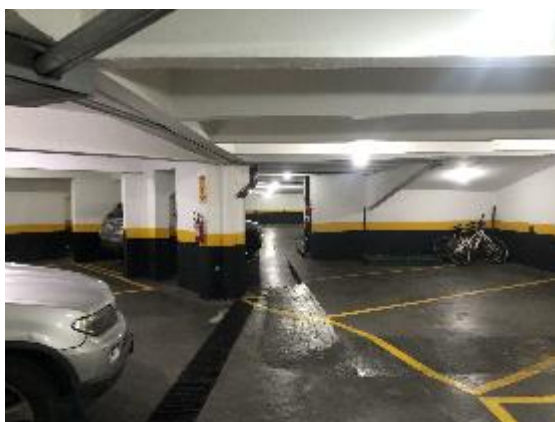
## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

**Fotos nº 5 e 6:** Vista da portaria e do portão de acesso à garagem do Edifício Palazzo Di Tivoli, de quem olha da Rua Tacomará.



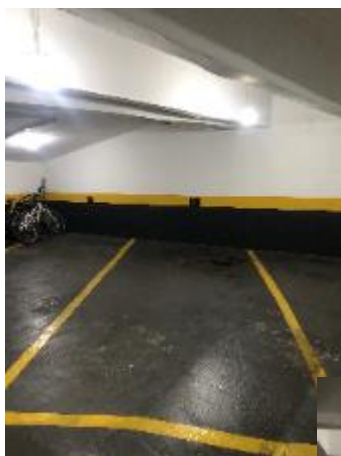
**Fotos nº 7 e 8:** Vista da garagem no 2º subsolo do Edifício Palazzo Di Tivoli e da vaga avalianda (individualizada).



**Fotos nº 9 e 10:** Vistas das identificações das vagas, observando que no local elas estão identificadas pela numeração do apartamento (nº 91).



**Fotos nº 11, 12 e 13:** Vistas das outras 2 (duas) vagas paralelas (uma ao lado da outra).



### **III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Para a avaliação do imóvel em questão, este signatário adotará a **Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos"**, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a **"Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP"**, e do estudo **"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos / SP - 2017"**.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos - *corpo principal* (tendo em vista a dificuldade de se encontrar vagas de garagem à venda) na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

**III.1.- VALOR UNITÁRIO: -**

Para o cálculo do “**valor unitário**”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais, sofrerão as seguintes transformações:

**A) ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela “**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**”, para a data contemporânea o índice será de **668,3369**.

**C) ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017**”, a partir de fevereiro de 2018, com base na tabela contendo os seguintes coeficientes de acordo com o padrão construtivo da edificação:

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

### - TABELA DE COEFICIENTES: -

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553	
		1.2.2 – Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844	
		1.2.3 – Econômico	0,919	<b>1,070</b>	1,221	
		1.2.4 – Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743	
		1.2.5 – Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355	
		1.2.6 – Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008	
		1.2.7 – Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399	
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5 – Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
	1.3.6 – Luxo	Acima de <b>3,490</b>				
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
			Com elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
	2.1.5 – Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6 – Luxo	Acima de <b>3,610</b>				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	<b>0,609</b>	0,700	
		2.2.2 – Simples	0,982	<b>1,125</b>	1,268	
2.2.3 – Médio		1,368	<b>1,659</b>	1,871		
2.2.4 – Superior		Acima de <b>1,872</b>				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	<b>0,142</b>	0,213	
		3.1.2 – Médio	0,229	<b>0,293</b>	0,357	
		3.1.3 – Superior	0,333	<b>0,486</b>	0,639	

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**E) DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Sendo:

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

**K** = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

**Observação:** No cálculo de **K** será observada a idade da edificação "I<sub>e</sub>" e a vida referencial "I<sub>r</sub>".

**TABELA 1 - VIDA REFERENCIAL (IR) E O VALOR RESIDUAL (R)**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL I <sub>r</sub> (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1**, que segue:

**QUADRO 1 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO - EC**

<b>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>DEPRECIAÇÃO (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de "Ross-Heidecke", considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Os coeficientes do fator "k" estão demonstrados pela Tabe 2 do referido Estudo, conforme segue:

**TABELA 2 - COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE - K**

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na **Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo**.

**G) FATOR ALTURA:** - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "**Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980**".

Conforme o "**Estudo**" do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

✓ <b>PLANTA BAIXA</b>	<b>: 0,85</b>
✓ <b>1º e 2º ANDARES</b>	<b>: 0,90</b>
✓ <b>3º e 4º ANDARES</b>	<b>: 0,95</b>
✓ <b>5º e 6º ANDARES</b>	<b>: 1,00</b>
✓ <b>7º e 8º ANDARES</b>	<b>: 1,10</b>
✓ <b>9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR</b>	<b>: 1,15</b>

Para os imóveis em questão, tendo em vista o uso a que se destina, não será aplicado o referido fator, portanto = **1,00**.

**H) VAGA DE GARAGEM:** - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

**Observação:** Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**", no item "**Recomendações Especiais**", e subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

### III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIARPRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

#### Características do imóvel avaliando:

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b>	1.3.5. Apto. Padrão FINO (limite médio) $V_u = 3,066 \times R_8N$
<b>IDADE APARENTE:</b>	30 anos      VIDA ÚTIL ESTIMADA: 50 anos
<b>CONSERVAÇÃO:</b>	Referência: (c) regular Coeficiente => $K = 0,5069$ $F_{oc} = 0,20 + [0,5069 \times (1 - 0,20)]$
<b>FATOR:</b>	$F_{oc} = 0,6055$

## **IV.- AVALIAÇÃO: -**

### **IV.1.- VALOR DO IMÓVEL: -**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor de mercado do imóvel, objeto da lide, a seguinte expressão:

$$V_i \text{ VAGA} = S \times V_u$$

Onde:

$$S_{\text{VAGA } 31 \text{ e } 41} = 17,055 \text{ m}^2 = \quad \mathbf{10,125 \text{ m}^2 \text{ de área útil}}$$

6,930 m<sup>2</sup> de área comum

$$S_{\text{VAGA } 48} = 20,083 \text{ m}^2 = \quad \mathbf{11,925 \text{ m}^2 \text{ de área útil}}$$

8,158 m<sup>2</sup> de área comum

$$V_u = \text{R\$ } 7.407,50/\text{m}^2$$

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário dentro da média saneada igual a **R\$ 7.407,50/m<sup>2</sup> (sete mil, quatrocentos e sete reais e cinquenta centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, composta de 16 (dezesesseis) elementos comparativos.

Tendo em vista a importância das vagas de garagem, região e a individualização dos títulos de propriedade, será considerado o percentual de 60% (sessenta por cento) do valor unitário calculado para o corpo principal.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 743

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Vaga 31 e 41}} = 10,125 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 7.407,50/\text{m}^2 \times 0,60)$$

$$Vi_{\text{Vaga 31 e 41}} = \text{R\$ } 45.000,56$$

$$Vi_{\text{Vaga 48}} = 11,925 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 7.407,50/\text{m}^2 \times 0,60)$$

$$Vi_{\text{Vaga 48}} = \text{R\$ } 53.000,66$$

*Ou, em números redondos:*

**VI Vaga 31 = R\$ 45.000,00**

(quarenta e cinco mil reais)

**VI Vaga 41 = R\$ 45.000,00**

(quarenta e cinco mil reais)

**VI Vaga 48 = R\$ 53.000,00**

(cinquenta e três mil reais)

### V.- CONCLUSÃO: -

A determinação do valor total do patrimônio penhorado se dará através da soma simples e pura dos capitais anteriormente calculados, ou seja:

**Valor Total do Patrimônio = R\$ 143.000,00**

**(CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS)**

**PARA JUNHO / 2023**

## **VI.- RESPOSTAS AOS QUESITOS: -**

### **VI.1.- PELOS AUTORES, ÀS FLS. 680/683: -**

1. Pede-se ao Ilustre Perito Judicial descrever as características do local onde os imóveis estão localizados, destacando os aspectos da vizinhança e do bairro, tais como o tipo e o padrão de ocupação predominante.

**Resposta:** *Reportar-se do corpo do laudo, em especial no item II.- Vistoria.*

2. Pede-se ao Ilustre Perito Judicial que apresente a descrição dos imóveis que compõem o objeto desta perícia, apontando:

1. As principais características do "Edifício Palazzo Di Tivoli", tais como: número de pavimentos, padrão construtivo, idade e estado de conservação, áreas (útil e total) das unidades habitacionais (apartamentos) do citado condomínio;

**Resposta:** *Reportar-se do corpo do laudo, em especial no item II.- Vistoria, e subitem II.2.2.- Benfeitorias.*

2. As principais características de cada um dos imóveis penhorados, tais como: dimensões, posição da unidade, facilidade de acesso;

**Resposta:** *Reportar-se do corpo do laudo, em especial no item II.- Vistoria, e subitem II.2.2.- Benfeitorias.*

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3. Pede-se ao Expert que apure valores das despesas mensais de condomínio e de IPTU incidentes sobre cada uma das unidades que compõem o objeto desta perícia.

**Resposta:** *Não consta dos autos e nem foi disponibilizado para perícia documentos que comprovem as despesas condominiais dos imóveis, portanto, resposta prejudicada. Por outro lado, consta das certidões de consulta de IPTU/2023 apresentadas em anexo, os valores atuais do imposto predial e territorial urbanos dos imóveis avaliando.*

4. Dentre os métodos de avaliação consagrados, qual o melhor critério a ser empregado para a determinação do justo valor de mercado de cada um dos imóveis em questão? Justifique, levando em conta as características físicas dos imóveis avaliados e dos dados do mercado imobiliário disponíveis no entorno e região.

- 4.1. Caso o método empregado seja o Comparativo Direto de Dados de Mercado, pede-se ao Expert que determine o valor de mercado de cada uma das unidades, com base em pesquisa de valores de venda de imóveis que guardem similaridade com os avaliandos;

**Resposta:** *Com base no método comparativo direto de dados de mercado, cuja pesquisa encontra-se apresentada em anexo I, concluiu-se pelos seguintes valores individualizados dos imóveis, conforme segue:*

*VI Vaga 31 = R\$ 45.000,00  
(quarenta e cinco mil reais)  
VI Vaga 41 = R\$ 45.000,00  
(quarenta e cinco mil reais)  
VI Vaga 48 = R\$ 53.000,00  
(cinquenta e três mil reais)*

**4.2.** Caso o método escolhido seja da Renda, pede-se ao Ilustre Perito que:

- i. Determine o valor locativo mensal dessas unidades com o emprego do Método Comparativo, baseando-se em pesquisa de valores de imóveis com características similares e situados na mesma região dos avaliados;

**Resposta:** *Vide resposta do quesito anterior. Por outro lado, cumpre esclarecer que o valor locativo dos imóveis não faz parte da determinação de fls. 663, portanto, resposta prejudicada.*

- ii. Considere em seus cálculos o desconto das despesas mensais de condomínio e de IPTU incidentes sobre a propriedade (tanto dos comparativos como do avaliando), de forma a se obter o valor LÍQUIDO de locação desses imóveis;

**Resposta:** *Prejudicada, tendo em vista que no levantamento dos comparativos não foi possível obter o valor das referidas despesas individualizadas para as vagas de garagem, bem como, as despesas condominiais dos imóveis avaliando.*

- iii. Calcule o valor de cada um dos imóveis penhorados, com a aplicação de uma taxa de renda líquida mensal apurada junto ao mercado, como recomenda o item 14.2.2.- b da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011".

**Resposta:** *Prejudicada, tendo em vista que na avaliação dos imóveis foi empregado o método comparativo.*

**5.** Pede-se ao Ilustre Perito que proceda "à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação", como preconiza a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011" em seu item 8.6., sem deixar de considerar o seu diagnóstico de mercado nos resultados de sua avaliação.

**Resposta:** *Para o cálculo do valor dos imóveis foi procedida a uma pesquisa de mercado na própria região dos avaliando. Cumpre consignar que para vagas de garagem situadas em condomínio vertical, podem conter restrições quanto ao uso por terceiros, salvo autorização e premissas do seu regulamento interno, comprometendo sua liquidez numa eventual alienação (Art. 1331, § 1º, lei nº 12.607, de 2012).*

**6.** Roga-se ao Expert que dê ciência ao assistente técnico das Exequentes acerca da vistoria a ser realizada nos imóveis em questão, para o devido comparecimento, nos exatos termos do art. 466, § 2º, do CPC.

**Resposta:** *Reportar-se da certidão de publicação de relação nº 0296/2023 de fls. 703, publicada em 14/04/2023, conforme reprodução parcial que segue:*

Teor do ato: "ATO ORDINATÓRIO: Ficam as partes, bem como seus assistentes técnicos, INTIMADAS, na pessoa de seus patronos, acerca da data designada pelo i. Perito Onesio Rodrigo Castioni para VISTORIA, a ser realizada dia 24 de abril de 2023, às 9h30min, na Rua Tacomará, nº 250, vagas nº 31, 41 e 48, do Edifício Pallazzo Di Tivoli, Parque da Mooca, 26º Subdistrito da Vila Prudente, São Paulo/SP, CEP: 03127-040, conforme fls. 699/700."

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

---

### VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 33 (trinta e três) folhas, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**, os seguintes anexos:

**ANEXO I: PESQUISA DE MERCADO**

**ANEXO II: DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 28 de junho de 2023.



**ONESIO RODRIGO CASTIONI**  
**CREA/SP: 5061236776**

**ANEXO I**

**PESQUISA DE MERCADO**

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Vagas no Parque da Mooca **DATA:** 19/06/2023

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Vagas de garagem nº 31, 41 e 48  
 Condomínio Edifício Palazzo Di Tivoli  
 26º Subdistrito de Vila Prudente, São Paulo/SP  
 Matrículas nº 127.074, 127.084 e 129.089 - 6º CRI de São Paulo

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.231,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento fino
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA	668,34	Parcela de Benfeitorias
Eventual atualização da oferta PC/Fipe		

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Praça Visconde de Sousa Fontes ,255	7.035,70	6.791,25	0,9653
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Praça Visconde de Sousa Fontes ,255	7.136,21	6.888,27	0,9653
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Celso de Azevedo Marques ,457	7.224,77	7.084,22	0,9805
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Tacomará ,136	7.633,93	7.711,03	1,0101
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tacomará ,136	7.875,00	7.740,05	0,9829
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tacomará ,136	9.230,77	9.072,59	0,9829
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tacomará ,136	7.240,18	7.116,11	0,9829
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tacomará ,136	8.923,08	8.770,17	0,9829
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Tacomará ,136	8.348,21	8.432,53	1,0101
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Tacomará ,136	9.642,86	9.477,61	0,9829
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Tacomará ,214	7.611,94	6.893,96	0,9057
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Tacomará ,214	6.218,91	6.971,06	1,1209
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Tacomará ,214	6.044,78	6.404,03	1,0594
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Tacomará ,214	5.955,22	6.675,48	1,1209
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Rua Tacomará ,250	6.544,67	6.544,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 16	Rua Tacomará ,250	6.162,44	6.162,44	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 17	Rua Tacomará ,250	6.251,95	6.324,84	1,0117
<input checked="" type="checkbox"/> 18	Rua Tacomará ,250	8.480,42	8.480,42	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 19	Rua Vicente Romano ,150	8.830,22	7.075,32	0,8013
<input checked="" type="checkbox"/> 20	Rua Vitoantonio Del Vecchio ,413	6.128,44	7.534,06	1,2294

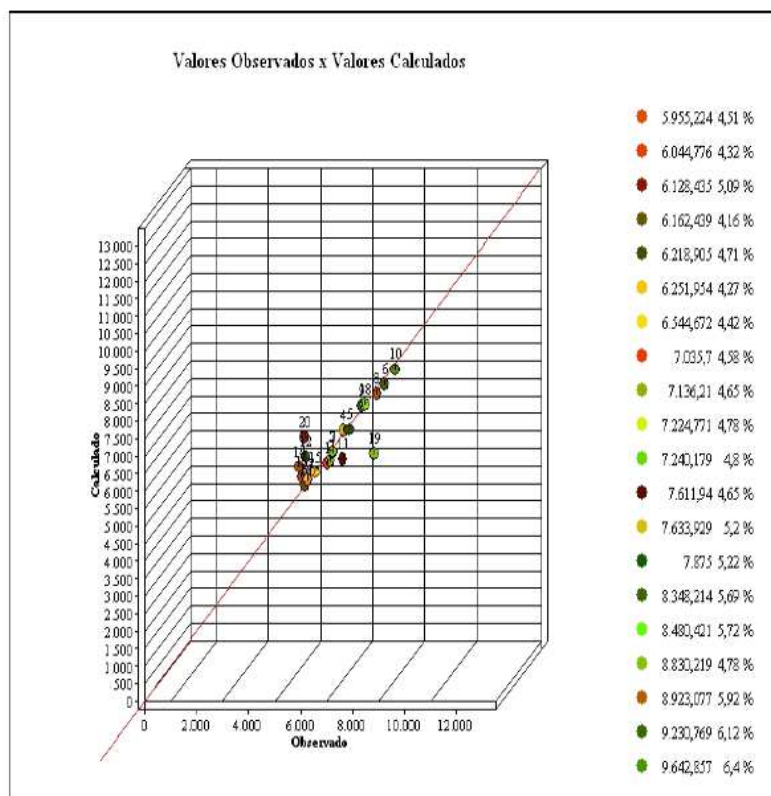
# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	7.035,70	6.791,25
2	7.136,21	6.888,27
3	7.224,77	7.084,22
4	7.633,93	7.711,03
5	7.875,00	7.740,05
6	9.230,77	9.072,59
7	7.240,18	7.116,11
8	8.923,08	8.770,17
9	8.348,21	8.432,53
10	9.642,86	9.477,61
11	7.611,94	6.893,96
12	6.218,91	6.971,06
13	6.044,78	6.404,03
14	5.955,22	6.675,48
15	6.544,67	6.544,67
16	6.162,44	6.162,44
17	6.251,95	6.324,84
18	8.480,42	8.480,42
19	8.830,22	7.075,32
20	6.128,44	7.534,06

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 752

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tacomará 250 Vagas de Garagem Parque da Mooca SAO PAULO - Data : 19/06/2023

Cliente : Proc: 1012072-35.2017.8.26.0348

Área terreno m<sup>2</sup>: 1.233,00

Edificação m<sup>2</sup>: 1,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.425,98

Desvio Padrão : 1.167,57

- 30% : 5.198,19

+ 30% : 9.653,78

Coefficiente de Variação : 15,7200

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.407,50

Desvio Padrão : 966,50

- 30% : 5.185,25

+ 30% : 9.629,76

Coefficiente de Variação : 13,0500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 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: III

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.407,50

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 7.407,50000

VALOR TOTAL (R\$): 7.407,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.120,50

INTERVALO MÍNIMO : 7.120,50

INTERVALO MÁXIMO : 7.694,50

INTERVALO MÁXIMO : 7.694,50

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/01/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 2.905,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Praça Visconde de Sousa Fontes NÚMERO : 255  
 COMP.: Apto. 51 BARRIO : Vila Prudente CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-010 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: 1.597,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,93  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,606 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 268,63 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 298,63

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 3

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 658,74 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lello Imóveis

CONTATO : Sr. Luiz Bonança

TELEFONE : (11)-95327068

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO BRAGANÇA - Código: 28748  
 Auh = Área Útil Apto.: 253,63m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 268,63m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-326,48	FTADICIONAL01 : 82,03 <span style="float: right;">VALOR UNITÁRIO : 7.035,00</span>
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 <span style="float: right;">HOMOGENEIZAÇÃO : 6.791,00</span>
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO : 0,96</span>
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WMAU23700888957 e RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 16:38 sob o número WMAU23700888957. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012072-35.2017.8.26.0348 e código UEI9RfxX.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/01/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 2.905,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Praça Visconde de Sousa Fontes NÚMERO : 255  
 COMP.: Apto. 61 BARRIO : Vila Prudente CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-010 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: 1.597,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,93  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,606 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 268,63 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 298,63

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 3

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 658,74 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lello Imóveis

CONTATO : Sr. Luiz Bonança

TELEFONE : (11)-95327068

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO BRAGANÇA - Código: 228952  
 Auh = Área Útil Apto.: 253,63m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 268,63m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -331,14	FTADICIONAL01 : 83,20	VALOR UNITÁRIO : 7.136,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.888,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/01/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 066 ÍNDICE DO LOCAL : 2.642,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Celso de Azevedo Marques NÚMERO : 457  
 COMP.: Apto. 51 BARRO : Vila Prudente CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03122-010 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: 1.382,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,55  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,606 DADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 218,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 248,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 3

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 658,74 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lello Imóveis

CONTATO : Sr. Luiz Bonança

TELEFONE : (11)-95327068

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio RESIDENCIAL ALVARVE - Código: 222109  
 Auh = Área Útil Apto.: 203,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 218,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-224,78	FTADICIONAL01 : 84,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.224,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.084,00
		VARIAÇÃO : 0,98

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 2.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré NÚMERO : 136  
 COMP.: Apto. em Andar Baixo BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.535,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,38  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,772 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 132,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Ávila & Manno Mooca Imóveis - Unidade I - Creci: 11.494-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 97489-5472

TELEFONE : (11)-2020111

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO MOOCA - Condomínio R\$ 1.336,00 - Código: AP9527  
 Auh = Área Útil Apto.: 102,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 112,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-284,99	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.313,19	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.675,28	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.633,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.711,11
		VARIAÇÃO : 1,01

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 2.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré NÚMERO : 136  
 COMP.: Apto. no 1º Andar BARRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.535,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,38  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 132,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Sin Imóveis - Creci: 6.141-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-25067424

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO MOOCA - Condomínio R\$ 1.215,00 - Código: 15170  
 Auh = Área Útil Apto.: 102,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 112,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-293,98	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.569,14	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.728,18	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.740,00
		VARIAÇÃO : 0,98

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 2.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré NÚMERO : 136  
 COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.535,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,38  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 147,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Castan Imóveis - Creci: 32.492-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 91478-3856

TELEFONE : (11)-26940667

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO MOOCA - Condomínio R\$ 1.500,00 - Código: ZU894  
 Auh = Área Útil Apto.: 102,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 117,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-344,60	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.839,29	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	2.025,70	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.230,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.072,00
		VARIAÇÃO : 0,98

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 2.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Tacomará NÚMERO : 136  
 COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.535,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,38  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 132,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 901.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Etic Imóveis - Creci: 28.981-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-9709320

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO MOOCA - Condomínio R\$ 1.187,00 - Código: AP2537  
 Auh = Área Útil Apto.: 102,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 112,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-270,29	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.442,65	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.588,87	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.240,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.116,00
		VARIAÇÃO : 0,98

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WMAU23700888597 sob o número WMAU23700888597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012072-35.2017.8.26.0348 e código UEI9RfxX.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 2.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Tacomaré NÚMERO : 136  
 COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.535,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,38  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 147,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Etic Imóveis - Creci: 28.981-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-970932

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO MOOCA - Condomínio R\$ 1.500,00 - Código: AP1833  
 Auh = Área Útil Apto.: 102,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 117,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-333,11	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.777,98	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.958,18	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.923,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.770,34
		VARIAÇÃO : 0,98

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023

SETOR : 32

QUADRA : 132

ÍNDICE DO LOCAL : 2.743,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré

NÚMERO : 136

COMP.: Apto. em Andar Alto

BARRIO : Parque da Mooca

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 03127-040 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: 1.535,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,38

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,772 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 132,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 935.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Tatuapé House Imóveis - Creci: 78.734-F

CONTATO : Corretor - Telefone (11) 3796-1331

TELEFONE : (11)-28635667

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO MOOCA - Condomínio R\$ 1.187,00 - Código: 10005

Auh = Área Útil Apto.: 102,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² =&gt; Auh = 112,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-311,65	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.436,07	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.832,03	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.348,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.432,00
		VARIAÇÃO : 1,01

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 2.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Tacomará NÚMERO : 136  
 COMP.: Apto. em Andar Médio BARRO : Parque da Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.535,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,38  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 112,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 132,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor - Creci: 87.120-F

CONTATO : Sr. Francisco

TELEFONE : (11)-9921150

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PIAZZA SAN MARCO MOOCA - Condomínio R\$ 1.100,00 - Código: 0000350  
 Auh = Área Útil Apto.: 102,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 112,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-359,98	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.921,40	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	2.116,14	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.642,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.477,00
		VARIAÇÃO : 0,98

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 2.231,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Tacomaré NÚMERO : 214  
 COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 790,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,50  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,687 DADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 201,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 231,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Ávila & Manno Mooca Imóveis - Unidade I - Creci: 11.494-J  
 CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 97489-5472 TELEFONE : (11)-2020111

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO VERONA - Condomínio R\$ 2.200,00 - Código: AP09039  
 Auh = Área Útil Apto.: 186,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 201,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-717,98	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.611,46
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.893,46
		VARIAÇÃO : 0,90

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 2.231,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré NÚMERO : 214  
 COMP.: Apto. em Andar Baixo BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 790,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,50  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,609 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 201,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 231,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Ávila & Manno Mooca Imóveis - Unidade II - Creci: 11.494-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 99584-6289

TELEFONE : (11)-2100586

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO VERONA - Condomínio R\$ 2.200,00 - Código: AP03027  
 Auh = Área Útil Apto.: 186,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 201,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-24,51	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	776,66	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.218,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.971,50
		VARIAÇÃO : 1,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WMAU23700888597 sob o número WMAU23700888597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012072-35.2017.8.26.0348 e código UEI9RfxX.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 2.231,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré NÚMERO : 214  
 COMP.: Apto. em Andar Baixo BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 790,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 39,50  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,660 DADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 201,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 231,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Castan Imóveis - Creci: 32.492-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 91478-3856

TELEFONE : (11)-269406

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO VERONA - Condomínio R\$ 2.750,00 - Código: EP175  
 Auh = Área Útil Apto.: 186,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 201,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.044,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-395,66	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.404,00
PADRÃO Fp :	754,91	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 2.231,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Tacomará NÚMERO : 214  
 COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 790,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUV. (Pe) : 39,50  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,609 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 201,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M² : 231,00

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Castan Imóveis - Creci: 32.492-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 91478-3856

TELEFONE : (11)-269406

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO VERONA - Condomínio R\$ 2.200,00 - Código: PL3038  
 Auh = Área Útil Apto.: 186,00m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 201,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.955,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -23,47	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.675,00
PADRÃO Fp : 743,73	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,12
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WMAU23700888597 sob o número WMAU23700888597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012072-35.2017.8.26.0348 e código UEI9RfxX.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 15**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 2.231,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Tacomará NÚMERO : 250  
 COMP.: Apto. em Andar Médio BARRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.233,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,10  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,606 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 292,91 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,00 TOTAL M² : 332,91

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft Imóveis - Creci: 32.842-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-4020226

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PALAZZO DI TROVOLI - Condomínio R\$ 3.000,00 - Código: 1B18Z7N  
 Auh = Área Útil Apto.: 272,91m² + Área Útil Garagem: 40,00/2 = 20,00m² => Auh = 292,91m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.544,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.544,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WMAU23700888597 sob o número WMAU23700888597. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012072-35.2017.8.26.0348 e código UEI9RfxX.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 16**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 2.231,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré NÚMERO : 250  
 COMP.: Apto. 11 BARRO : Parque da Mooca CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.233,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,10  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reforma do FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,606 DADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 292,91 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,00 TOTALM² : 332,91

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.005.600,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Loft Imóveis - Creci: 32.842-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-40202266

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PALAZZO DI TROVOLI - Condomínio R\$ 2.711,00 - Código: 1YC6VIU  
 Auh = Área Útil Apto.: 272,91m² + Área Útil Garagem: 40,00/2 = 20,00m² => Auh = 292,91m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00
	FTADICIONAL05 :	0,00
	FTADICIONAL06 :	0,00

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 17**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/01/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 2.231,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré NÚMERO : 250  
 COMP.: Apto. 51 BAIRRO : Vila Prudente CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.233,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,10  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se c o

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reforma do FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,606 DADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 287,91 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 30,00 TOTALM² : 317,91

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 3

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 658,74 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lello Imóveis

CONTATO : Sr. Luiz Bonança

TELEFONE : (11)-95327068

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PALAZZO DI TROVOLI - Código: 14451  
 Auh = Área Útil Apto.: 272,91m² + Área Útil Garagem: 30,00/2 = 15,00m² => Auh = 287,91m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 72,89	VALOR UNITÁRIO : 6.251,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.324,00
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,01
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 18**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/06/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL: 2.231,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ta comaré NÚMERO : 250  
 COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO : Parque da Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : 03127-040 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: 1.233,00 TESTADA - (cf) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,10  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,606 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 292,91 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,00 TOTAL M² : 332,91

**EDIÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 668,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.760.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Castan Imóveis - Creci: 32.492-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 91478-3856

TELEFONE : (11)-269406

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PALAZZO DI TROVOLI - Condomínio R\$ 3.000,00 - Código: MD118  
 Auh = Área Útil Apto.: 272,91m² + Área Útil Garagem: 40,00/2 = 20,00m² => Auh = 292,91m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.480,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.480,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 19**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/01/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 164 ÍNDICE DO LOCAL : 2.925,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Vicente Romano NÚMERO : 150  
 COMP. : Apto. 201 BAIRRO : Vila Prudente CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03124-050 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: 2.239,00 TESTADA - (cf) m : 80,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,99  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,761 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 224,23 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,00 TOTAL M² : 264,23

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 26 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 3

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 658,74 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lello Imóveis

CONTATO : Sr. Luiz Bonança

TELEFONE : (11)-95327068

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO ADESSO - Código: 37957  
 Auh = Área Útil Apto.: 204,23m² + Área Útil Garagem: 40,00/2 = 20,00m² => Auh = 224,23m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-419,02	FTADICIONAL01 : 102,95 <span style="float: right;">VALOR UNITÁRIO : 8.830,00</span>
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.438,83	FTADICIONAL02 : 0,00 <span style="float: right;">HOMOGENEIZAÇÃO : 7.075,00</span>
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO : 0,80</span>
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 20**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/01/2023  
 SETOR : 32 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 2.911,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Vito antonio Del Vecchio NÚMERO : 413  
 COMP. : Apto. 122 BARRO : Vila Prudente CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 03124-070 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: 2.208,00 TESTADA - (cf) m : 41,56 PROF. EQUIV. (Pe) : 53,13  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,516 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 286,37 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 40,00 TOTAL M² : 326,37

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 658,74 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lello Imóveis

CONTATO : Sr. Luiz Bonança

TELEFONE : (11)-95327068

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO UIRAPURU - Código: 179758  
 Auh = Área Útil Apto.: 266,37m² + Área Útil Garagem: 40,00/2 = 20,00m² => Auh = 286,37m²


**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-286,32	FTADICIONAL01 : 71,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	855,13	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	765,36	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.128,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.534,48
		VARIAÇÃO : 1,222

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**Inscrição: 032.135.0160-3**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**

Cadastro do Imóvel: 032.135.0160-3

**Local do Imóvel:**  
R TAÇOMARE, 250 - VG 31  
PRQ DA MOOCA ED PALAZZO DI TIVOLI CEP 03127-040  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R TAÇOMARE, 250 - VG 31  
PRQ DA MOOCA ED PALAZZO DI TIVOLI CEP 03127-040

**Contribuinte(s):**  
CPF 957.432.788-49      GERALDO ZINATO

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1,233	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0021
Área total (m²):	1,233		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	18	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1,086	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1994		

<b>Valores de m² (R\$):</b>	
- de terreno:	2.353,00
- da construção:	2.424,00

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>	
- da área incorporada:	9.629,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	30.979,00
<b>Base de cálculo do IPTU:</b>	<b>40.608,00</b>

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 006/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/09/2023, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

<b>Data de Emissão:</b>	15/06/2023
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.013461180-1
<b>Solicitante:</b>	ONESIO RODRIGO CASTIONI (CPF 116.668.368-00)

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**Inscrição: 032.135.0160-3**

**Consulta IPTU/2023**



**Consulta IPTU 2023 - Edital da Emissão Geral**

**Cadastro do Imóvel: 032.135.0160-3**

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	15
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	15/02/2023
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	02/02/2023
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	07/02/2023
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	08/02/2023 a 14/02/2023
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	284,25
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	275,72
Número de Parcelas	5
Valor do IPTU por parcela (R\$)	56,85

**Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2023**

R. TACOMARE  
00250 VQ 31  
PRQ DA MOOCAED PALAZZO DI TIVOLI  
03127-040

**Débito Automático para pagamento parcelado:**

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2023 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2023;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2023 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

<b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.321.350.160.323.000.000.091.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		


Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/06/2023 às 16:38, sob o número WMAU237008889597. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012072-35.2017.8.26.0348 e código UEI9RfxX.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Inscrição: 032.135.0170-0

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
<b>Cadastro do Imóvel: 032.135.0170-0</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R TACOMARE, 250 - VG 41 PRQ DA MOOCA ED PALAZZO DI TIVOLI CEP 03127-040 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R TACOMARE, 250 - VG 41 PRQ DA MOOCA ED PALAZZO DI TIVOLI CEP 03127-040			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CNPJ 54.226.691/0001-75 S I N SOC INCORPORADORA NACIONAL S/C LTDA CNPJ 00.092.868/0001-69 CONDOMINIO EDIFICIO PALAZZO DI TIVOLLI			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área Incorporada (m²):	1.233	Testada (m):	30,00
Área não Incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0021
Área total (m²):	1.233		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	18	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.086	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1994		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.353,00		
- da construção:	2.424,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	9.629,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	30.979,00		
Base de cálculo do IPTU:	40.608,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/09/2023, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b>	15/06/2023		
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.013461191-5		
<b>Solicitante:</b>	ONESIO RODRIGO CASTIONI (CPF 116.668.368-00)		

Inscrição: 032.135.0170-0

Consulta IPTU/2023



Consulta IPTU 2023 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 032.135.0170-0

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	15
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	15/02/2023
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	02/02/2023
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	07/02/2023
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	08/02/2023 a 14/02/2023
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	294,25
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	275,72
Número de Parcelas	5
Valor do IPTU por parcela (R\$)	56,85

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2023

R TACOMARE  
00250 VQ 41  
PRQ DA MOOCA ED PALAZZO DI TIVOLI  
03127-040


Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2023 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2023;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2023 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.


			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
			IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.321.350.170.023.000.000.093.5</b>		
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2023.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Inscrição: 032.135.0177-8

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
<b>Cadastro do Imóvel: 032.135.0177-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R TACOMARE, 250 - VG 48 PRQ DA MOOCA ED PALAZZO DI TIVOLI CEP 03127-040 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R TACOMARE, 250 - VG 48 PRQ DA MOOCA ED PALAZZO DI TIVOLI CEP 03127-040			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 957.432.788-49      GERALDO ZINATO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.233	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0025
Área total (m²):	1.233		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	21	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.086	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1994		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.353,00		
- da construção:	2.424,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	11.463,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	36.142,00		
Base de cálculo do IPTU:	47.605,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/09/2023, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<p><b>Data de Emissão:</b> 15/06/2023 <b>Número do Documento:</b> 2.2023.013461202-4 <b>Solicitante:</b> ONESIO RODRIGO CASTIONI (CPF 116.668.368-00)</p>			

Inscrição: 032.135.0177-8

Consulta IPTU/2023



Consulta IPTU 2023 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 032.135.0177-8

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	15
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	15/02/2023
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	02/02/2023
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	07/02/2023
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	06/02/2023 a 14/02/2023
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	333,18
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	323,18
Número de Parcelas	6
Valor do IPTU por parcela (R\$)	55,53

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2023

R TACOMARE  
00260 V/G 48  
PRQ DA MOOCAED PALAZZO DI TIVOLI  
03127-040


Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2023 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2023;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2023 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.321.350.177.823.000.000.090.3					
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2023.