

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

Processo Digital nº: **0032849-08.2012.8.26.0001**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **Banco Bradesco S/A**

Executado: **Condrima Serviços Ltda e outros**

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor atual de mercado de imóvel residencial, objeto da matrícula 64.645 livro número 2 Registro Geral, 3º. Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo., relacionada nos autos às fls. 49-50 deste processo, nº 0032849-08.2012.8.26.0001 da 3ª. Vara Cível do Foro Regional de Santana, São Paulo, SP.

2. METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653-2 (avaliação de imóveis urbanos, procedimentos gerais), IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

3. VISTORIA

3.1 DATA

Esta perícia procedeu a minuciosa vistoria no imóvel a avaliar em 30.05.2025 às 10:30 hs estando presentes e autorizando a vistoria de avaliação, o Sr. José Adílio Carlotti e a Sra. Aparecida Marina Galvão Carlotti que se identificaram como

proprietários, acompanhando a vistoria, fornecendo dados a bem dos serviços periciais quando requisitados.

Acompanhou a vistoria a auxiliar do perito, Arquiteta Rosangela Filippi Del Nero CAU/BR A82748-7.

3.2 Do Local

O imóvel em avaliação está localizado na rua Francisco Pecoraro, nº 43, Mandaqui, cep 02408-150, São Paulo - SP, com residências e comércio próximos.

A Figura I a seguir, ilustra a região em que o imóvel está inserido indicado com balão em vermelho. Foi obtida sem escala do site www.google.com.br/maps.

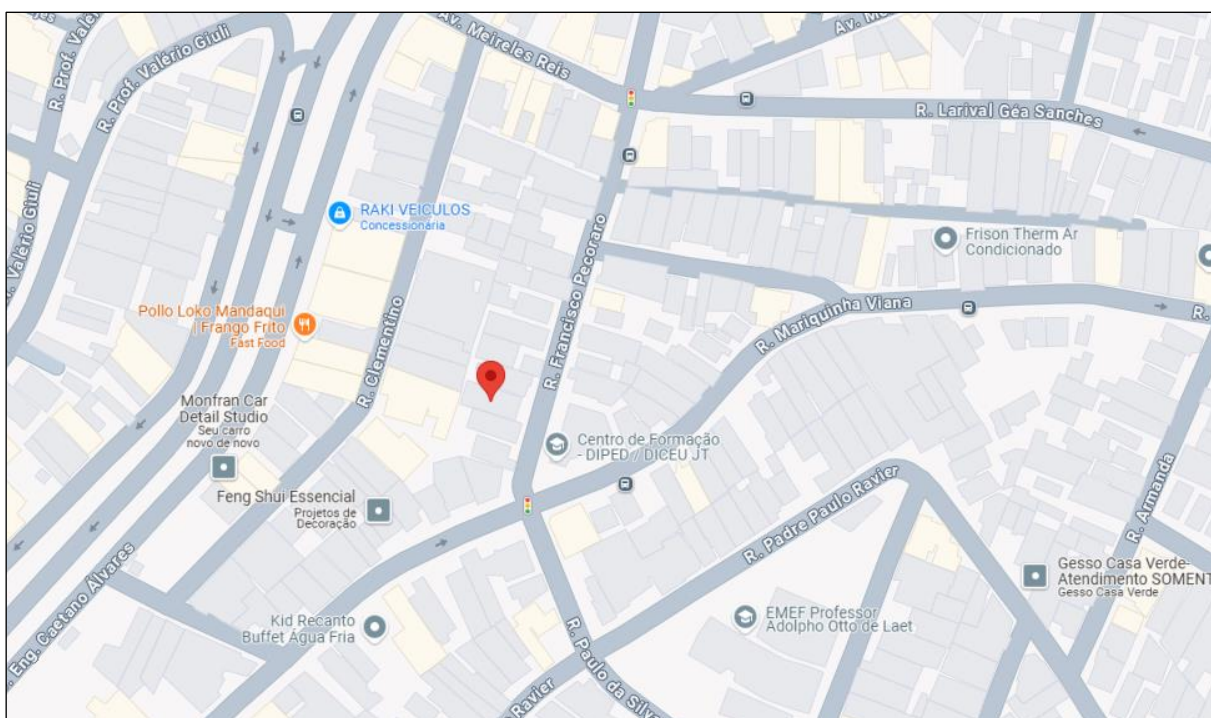


Figura I – Mapa de localização.

3.3 DA REGIÃO

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

1. **Aspectos econômicos:** a região é predominantemente padrão médio, em bairro com ruas e avenidas de zoneamento urbano ZC - ZONA CENTRALIDADE, Anexo II, com uso comercial, residencial, com avenidas e ruas, lojas, postos de gasolina, supermercados, padarias, escolas, corpo de bombeiros, e serviços em geral.
2. **Aspectos físicos:** A região apresenta topografia variada, com vias planas e outras com aclives e declives moderados. O solo possui aspecto superficial firme e seco.
3. **Entorno:** a região assim como o imóvel estão servidos por vias de alto tráfego de veículos, Av. Eng. Caetano Alves e Rua Voluntários da Pátria.

A quadra onde está inserido o imóvel em questão é completada pela av. Meireles Reis, rua Clementino, rua Francisco Ferreira Silva, rua Mariquinha Viana e rua Francisco Pecoraro, com predominância de uso misto, comercial e residencial.

4. **Infraestrutura urbana:** vias pavimentadas, rede de água, coleta de lixo, rede de energia elétrica, esgoto pluvial, esgoto sanitário, arborização, iluminação pública, telefone, rede de dados lógico para internet.
5. **Atividades existentes no entorno:** o imóvel em análise está em uma quadra predominante de casas residenciais e prédios comerciais, com média densidade de comércio e prestação de serviço.
6. **Equipamentos comunitários e serviços à população:** servido por escolas, serviços médicos, correio, delegacia, praças de recreação e lazer, agências bancárias e transporte coletivo.

3.4 IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em análise, é um sobrado geminado em uma das laterais, com 3 pavimentos com entrada social através de escada lateral e rampa externa para a garagem no subsolo.

Fotos Anexo I.

3.4.1 DESCRIÇÃO

Entrada externa – escada de acesso a porta social em pedra ardósia, guarda corpo de ferro pintado de branco, muros laterais revestidos em pedra goiás, pintura da fachada texturizada, jardineira com plantas ornamentais e portão automático em ferro pintado na cor branca.

Primeiro pavimento Subsolo

Garagem com espaço para 3 automóveis em piso de cerâmico, paredes texturizadas pintadas com látex verde, teto em látex branco. **Dormitório de serviço** com piso cerâmico, paredes texturizadas pintadas em látex verde e teto pintado com látex branco, janela basculante em ferro com vidro cancelado, porta sanfonada PVC marrom. **Banheiro de serviço**, completo com chuveiro elétrico, box de alumínio e vidro, paredes com revestimento de azulejo até o teto, piso cerâmico, janela basculante em ferro com vidro cancelado e porta de madeira. **Lavanderia**, com piso cerâmico com paredes em azulejo até o teto, teto em látex branco, tanque e pontos hidráulicos individuais para máquina de lavar e secar. **Área de lazer** com piso em porcelanato, paredes com azulejos até o teto, janelas em ferro pintados de branco, cobertura com telhas Zetaflex articuláveis, churrasqueira em tijolo aparente e bancada da pia em granito. Escada externa de acesso para o 2º pavimento, com piso em cerâmica, paredes em azulejo e guarda corpo de alumínio.

Segundo pavimento - Cozinha

integrada com sala de jantar, piso de granito, paredes com azulejo até o teto, teto em pintura látex na cor branca, bancada da pia e ilha em granito, janelas de correr em ferro pintado na cor branca, portas de madeira. **Lavabo**, com piso cerâmico, azulejo até o teto, teto com pintura em látex na cor branca, janela basculante em ferro pintada na cor branca e porta de madeira. **Sala de estar**, com piso e rodapé de madeira envernizada, parede com textura pintada em amarelo, janelas de correr em ferro na cor branca, portas de madeira maciça e emoldurada. **Hall de entrada** – piso em ardósia, parede revestida em

pedra natural, parede oposta texturizada em pintura amarela, teto com pérgula fechada com vidro, porta de alumínio natural e vidro cancelado. **Escada de acesso** para o terceiro pavimento com piso em granito, corrimão em alumínio, parede pintada na cor branca.

Terceiro pavimento – Suíte do casal, com piso laminado madeirado, paredes com pintura látex cinza claro, teto com moldura pintado com látex branco, janelas e venezinas de abrir em madeira, porta de madeira, ar-condicionado, terraço em piso de cerâmica e guarda corpo em ferro pintado na cor branca. **Banheiro da suíte do casal**, com piso de cerâmica, azulejo até o teto, teto e moldura em pintura látex branco, janela de ferro pintada na cor branca, chuveiro elétrico, box de alumínio e vidro, bancada em mármore travertino e porta de madeira envernizada. **Dois dormitórios**, com piso laminado madeirado, paredes com pintura látex cinza claro, teto com moldura pintado com látex branco, janelas e venezinas de abrir em madeira, porta de madeira e ar-condicionado. **Banheiro dos dois dormitórios**, com piso em cerâmica, azulejo até o teto, teto e moldura em pintura látex branco, janela de ferro pintada na cor branca, chuveiro elétrico, box de alumínio e vidro, pia de louça e porta de madeira envernizada.

3.4.2 ÁREA DA EDIFICAÇÃO

A área da construção do imóvel em análise, foi obtida com base nos dados cadastrais da matrícula do imóvel às fls. 49-50 do processo.

3.4.3 CONSERVAÇÃO E IDADE

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e foi recentemente reformado, com idade estimada de 30 anos.

3.5 ZONEAMENTO URBANO

O imóvel em avaliação, conforme o novo Plano Diretor lei número 16.402/16, está classificado nas categorias ZC-Zona Centralidade, PA-Perímetro de Qualificação Ambiental, MA-Macroárea de Qualificação da Urbanização. Informações detalhadas no Anexo II.

Pesquisa do zoneamento urbano do imóvel avaliando, efetuada no site <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br> em junho de 2025, rua Francisco Pecoraro, nº 43, Mandaqui, cep 02408-150, São Paulo - SP, Setor: 070, Quadra: F121, Lote:0084, pesquisa de zoneamento urbano da Prefeitura de São Paulo, Figuras II a seguir.



Zoneamento Urbano - **Figura II**

4. AVALIAÇÃO

4.1 METODOLOGIA ESPECÍFICA

Será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é o que melhor se adapta ao caso, conforme ABNT NBR 14653-2: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, item 8.2.1 páginas 13 a 18 da referida norma.

Este tratamento denominado “tratamento por fatores e índices” ABNT NBR 14653-2, permite analisar a consistência dos cálculos e resultados, através de testes de cada fator e cada índice usualmente aplicado no método comparativo.

4.2 PESQUISA DE IMÓVEIS

A pesquisa foi efetuada na região onde está localizado o imóvel em avaliação, com imóveis residenciais semelhantes e disponíveis para venda e uso residencial. Obteve-se assim amostra com 10 (dez) elementos de pesquisa, conforme ABTN NBR 14.653-2:2011 item 9.2.2 Tabela 3 página 25, a serem tratados estatisticamente conforme a **Tabela I** a seguir.

psq	Endereço	Preço R\$	Setor	Quadra
1	FRANCISCO PECORARO, 71	860.000	070	121
2	R FRANCISCO PECORARO, 111	800.000	070	121
3	R INACIO MAMMANA, 106	950.000	070	104
4	R INACIO MAMMANA, 116	870.000	070	104
5	R INACIO MAMMANA, 119	1.200.000	070	103
6	R INACIO MAMMANA, 134	800.000	070	104
7	R INACIO MAMMANA, 464	630.000	070	105
8	R JOAO DE LAET, 453	750.000	070	092
9	JOAO DE LAET, 964	750.000	070	095
10	R JOAO DE LAET, 1199	600.000	070	394

Tabela I

Os índices e fatores como área construída, idade da construção e outros dados dos imóveis pesquisados na Tabela I, foram obtidos a partir da pesquisa efetuada no **Anexo IV** desta avaliação.

4.3 TRATAMENTO DAS AMOSTRAS

Os principais fatores que influem nos Valores Unitários são: Fator Oferta (FO=0,90) com deflator de 10% de compensação de superestimação dos valores ofertados no mercado, Fator Local (FL) vinculado Planta da Prefeitura de SP, Fator Padrão (FP) vinculado a tipologia e padrão construtivo da edificação observando as normas do IBAPE – Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, Índice de Obsolescência (IOB) calculado com base no Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação, determinada pela expressão a saber:

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

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

R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação.

K - Coeficiente de Ross-Heideck

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

Cálculo Foc = R + K x (1 - R)			
Elementos	Classificação	R %	Foc
1	2.5	20%	0,6546
2	2.5	20%	0,7102
3	2.5	20%	0,6052
4	2.5	20%	0,8002
5	2.5	20%	0,5340
6	2.5	20%	0,6546
7	2.5	20%	0,4072
8	2.5	20%	0,6095
9	2.5	20%	0,6095
10	2.5	20%	0,6546

Tabela II

A mesma equação acima aplica-se ao imóvel objeto da avaliação (abaixo) para obtermos os índices que serão

utilizados para o cálculo do Vu-Valor unitário de cada elemento da pesquisa.

Cálculo Foc = R + K x (1 - R)			
Elementos	Classificação	R %	Foc
imóvel	2.5	20%	0,7102

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

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

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

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE VENDA										
Imóvel Av Francisco Pecoraro, 43 - Mandaqui, São Paulo, SP				1.355,000		2,355		0,7102		
Psq	Preço	Fator	Área	Índice	Fator	Índice de Padrão	Fator	Índice	Fator	Valor Unitário
	Total	Oferta	Constr. m²	Local	Local	Padrão	Padrão	Obsol.	Obsol.	R\$ / m²
	(PT) R\$	(FO)	(A)	(IL)	(FL)	(IP)	(FP)	(IOB)	(FOB)	(Vu)
1	860.000	0,90	139,00	1.355,00	1,000	2,154	1,093	0,6546	1,085	6.560,60
2	800.000	0,90	118,00	1.355,00	1,000	2,154	1,093	0,7102	1,000	6.671,07
3	950.000	0,90	132,00	1.619,00	0,837	2,154	1,093	0,6052	1,174	7.149,79
4	870.000	0,90	120,00	1.619,00	0,837	2,154	1,093	0,8002	0,887	5.335,76
5	1.200.000	0,90	290,00	1.680,00	0,807	2,355	1,000	0,5340	1,330	4.232,48
6	800.000	0,90	144,00	1.619,00	0,837	2,154	1,093	0,6546	1,085	5.075,66
7	630.000	0,90	186,00	1.674,00	0,809	2,154	1,093	0,4072	1,744	5.020,01
8	750.000	0,90	104,00	1.679,00	0,807	2,154	1,093	0,6095	1,165	6.915,83
9	750.000	0,90	152,00	1.595,00	0,850	2,154	1,093	0,6095	1,165	4.920,63
10	600.000	0,90	108,00	1.647,00	0,823	2,154	1,093	0,6546	1,085	5.004,52
Vu = PT x FO / A x (1 + (FL - 1) + (FP - 1) + (FOB - 1))						Valor unitário médio :				5.688,64
						Limite Inferior (- 30%):				3.982,04
						Limite Superior (+ 30%):				7.395,23
						Elementos Fora do Intervalo:				0
Média Saneada (valor arredondado):						5.688,64				

Tabela III

Na tabela III acima procedemos ao saneamento das amostras, com aproveitamento de 100% sem necessidade de saneamento. Todos os elementos da pesquisa estão dentro do intervalo dos valores, abaixo do limite inferior de -30% e dos valores acima do limite superior de +30%.

5. VALOR DO IMÓVEL

Utilizando a média saneada, calcularemos o valor do imóvel em análise multiplicando a média saneada pela área construída, $Vu \times Ac$, teremos $R\$ 5.688,64/m^2 \times 201 m^2 = R\$ 1.143.415,69$

Com arredondamento: R\$ 1.143.000,00

7. CONCLUSÃO

Esta perícia conclui que em junho/2025 o justo e real valor de venda do imóvel avaliando é de:

Valor do Imóvel
R\$ 1.143.000,00
(Hum milhão cento e quarenta e
três mil Reais)

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

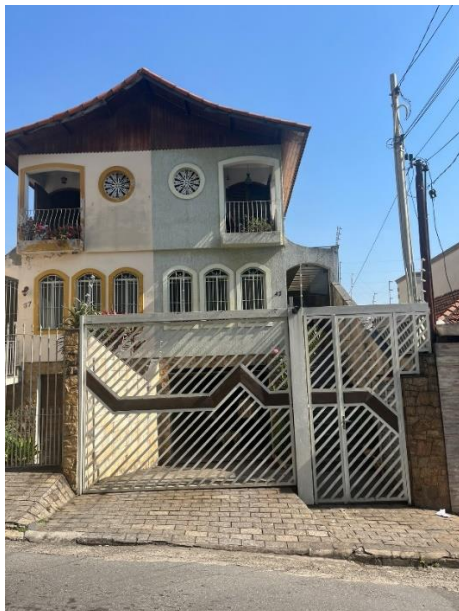
Tendo elaborado a avaliação do imóvel em questão, encerra-se a perícia com o presente laudo com 14 (quatorze) páginas, e esta última datada e assinada, acompanhando anexos: fotos do imóvel avaliando (Anexo I), Consulta ao Sistema de Zoneamento da Cidade de São Paulo (Anexo II), IPTU do imóvel avaliando (Anexo III) e 10 fichas de pesquisa (Anexo IV).

São Paulo, 3 de julho de 2025

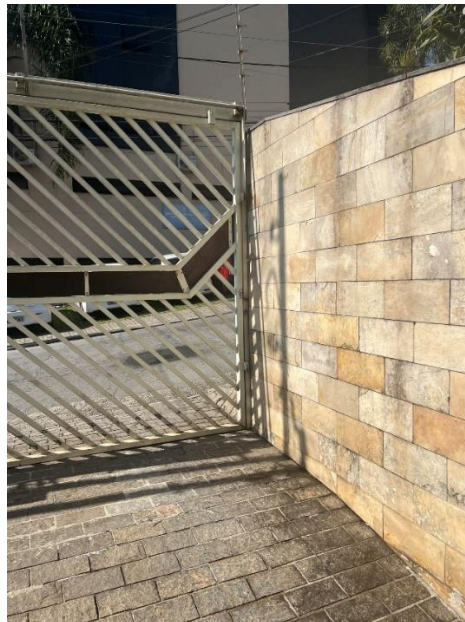
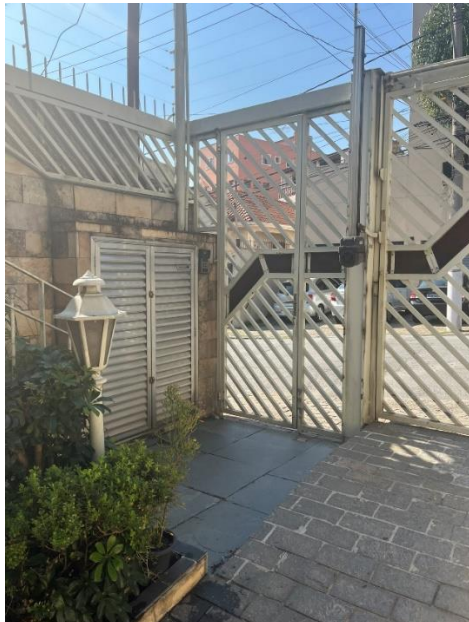


Marcio Augusto Diomede Del Nero
Perito Judicial

ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Fachada principal de casa geminada.

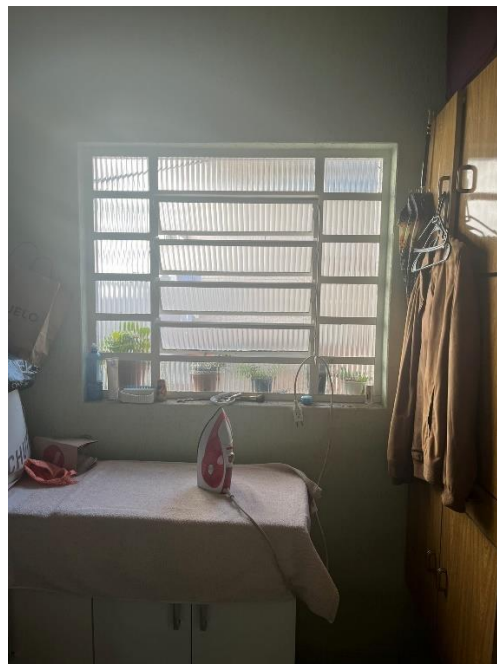


Portão acesso Social e Portão da garagem

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



Dormitório de serviço



Banheiro de Serviço

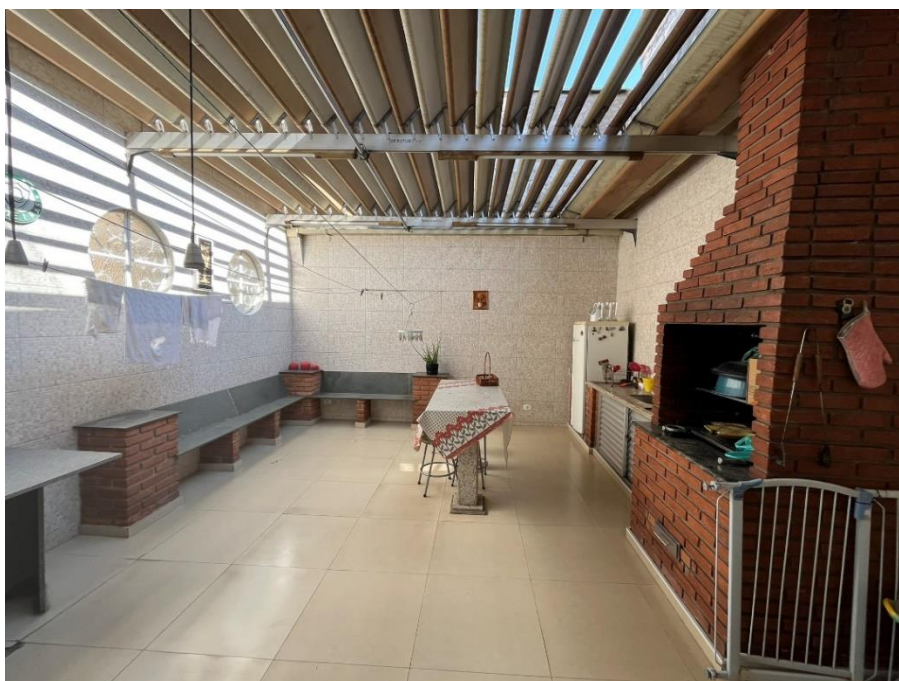
MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



Lavanderia



Área de Lazer / Churrasqueira

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



Cozinha



Sala de Jantar (integradas)



Lavabo



Escada para o 3º Pavimento

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



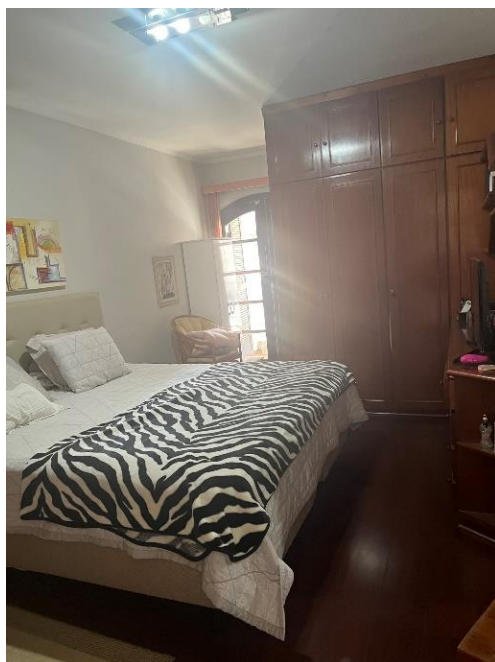
Sala de Estar



Porta Entrada Social



Hall Entrada



Dormitório Suíte Casal



Terraço Suíte



Banheiro Suíte Casal



MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



Dormitório 1



Dormitório 2

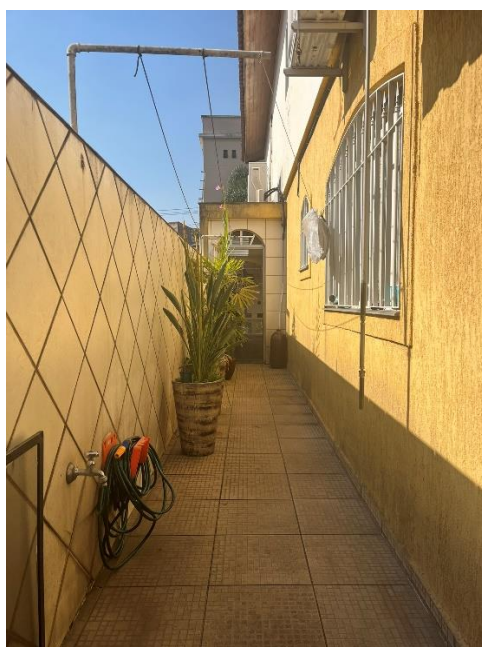
MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



Banheiro 3º Pavimento



Corredor Externo Lateral



Escada de acesso ao 1º Pavimento

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545

ANEXO II



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**



GeoSampa
Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R FRANCISCO PECORARO,43
SQL: 070.121.0084-2

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

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

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

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

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

Data e Hora

Link

05/06/2025 19:21:02

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

Página 1 de 3

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**



GeoSampa
Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R FRANCISCO PECORARO,43
SQL: 070.121.0084-2

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

NA = Não se Aplica

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

Data e Hora

Link

05/06/2025 19:21:02

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

Página 2 de 3

MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO

Perito Judicial

CREA n.º 0601695545




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R FRANCISCO PECORARO,43

SQL: 070.121.0084-2

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

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 8
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,20
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;

(b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;

(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
COLETORA	135291	FRANCISCO PECORARO, R		29/04/2016	HISTORICO

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:
<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>
 Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública
 Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona
 Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)
 Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona
 Quadro 4A – Condições de instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos
 Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

Para verificar o quadro da Lei 16.050/14, acesse:
<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>
 Quadro 9 – Viário Estrutural

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

Data e Hora

05/06/2025 19:21:02

Link

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

Página 3 de 3

ANEXO III



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 070.121.0084-2

Local do Imóvel:
R FRANCISCO PECORARO, 43
MANDAQUI CEP 02408-150
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FRANCISCO PECORARO, 43
MANDAQUI CEP 02408-150

Contribuinte(s):
CPF 670.725.268-20 JOSE ADILIO CARLOTTI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	150	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	150		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	201	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	69	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	1.355,00
- da construção:	2.040,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	203.250,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	246.024,00
Base de cálculo do IPTU:	449.274,00

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

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/08/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

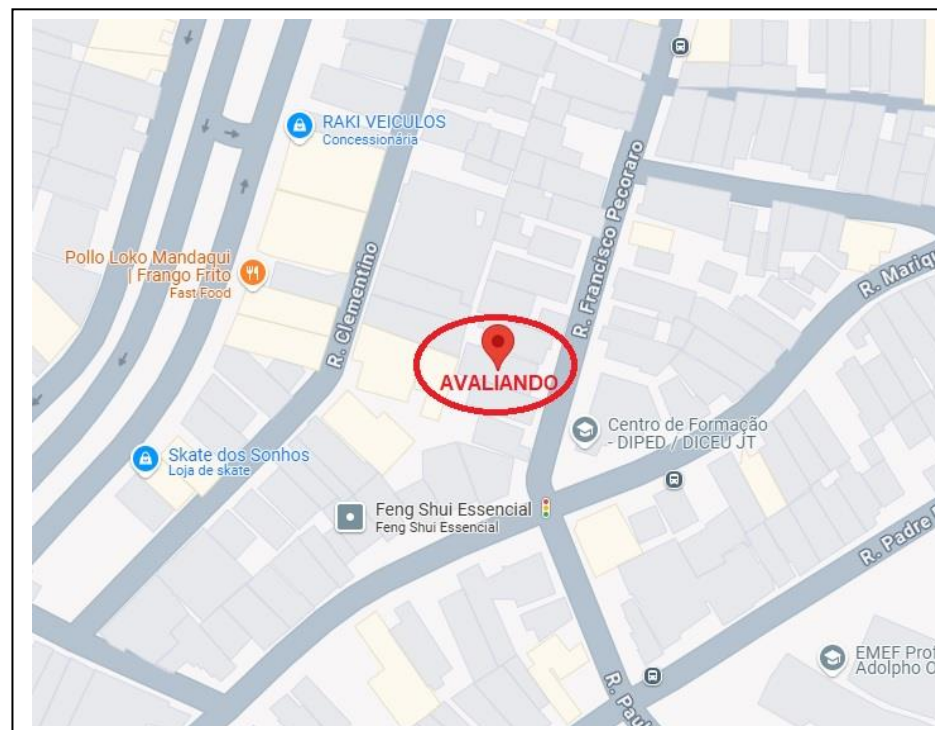
Data de Emissão: 30/05/2025
Número do Documento: 2.2025.001354552-9
Solicitante: MARCIO AUGUSTO DIOMEDE DEL NERO (CPF 033.539.618-60)

ANEXO IV

PESQUISA DE VALORES – VENDA DE IMÓVEIS

SETOR 070 – QUADRA 121 – ZC – I.F: 1.355,00 / 2025

RUA FRANCISCO PECORARO, 43 – MANDAQUI – SÃO PAULO – SP



Data:	17/06/2025	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R FRANCISCO PECORARO, 71		
Empreendimento:	SOBRADO	Edifício:	
Bairro:	MANDAQUI	Distrito:	MANDAQUI
Setor:	070	Quadra:	121
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Tipo de via:	N/F
		Zona de Valor :	AGUA FRIA
		IF:	1.355,00

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:860.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	150 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	30 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	139 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SENDO 03 SUÍTES; 02 SALAS; LAVABO; COZINHA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA; LAVANDERIA E W.C. - COM QUINTAL.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. CASEMIRO	Site:	
Imobiliária:	LOPES CONDESSA IMÓVEIS	Fone:	2971-4600 / 99909-8858
Endereço:	RUA LEÃO XIII, 102 - JARDIM SÃO BENTO		
OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.			



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R FRANCISCO PECORARO, 111		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	MANDAQUI	Distrito:	MANDAQUI
Setor:	070	Quadra:	121
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Zona de Valor :	AGUA FRIA
		IF:	1.355,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:800.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	300 m²	Frente:	10 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	30 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	
		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
		Conservação:	Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	118 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; WC.; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E W.C. - COM ÁREA GOURMET.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. VITOR	Site:	
Imobiliária:	MAXTAL IMÓVEIS	Fone:	2167-2043 / 93767-6892
Endereço:	RUA DOUTOR CÉSAR, 418 - SANTANA		
OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.			



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R INACIO MAMMANA, 106		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	VILA VITORIO MAZZEI	Distrito:	MANDAQUI
Setor:	070	Quadra:	104
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		IF:	1.619,00
		Tipo de via:	N/F
Zona de Valor : AGUA FRIA			
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:950.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	270 m²	Frente:	10 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	27 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	
Fração Ideal: N/F			
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	132 m²	Conservação:	Regular/Reparos Simples
Descrição do Imóvel:	COM 04 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. CLEIDE	Site:	
Imobiliária:	MIRANTTE IMÓVEIS	Fone:	2971-7900 / 99271-7529
Endereço:	AV. NOVA CANTAREIRA, 3015 - JARDIM FRANÇA		
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.			



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R INACIO MAMMANA, 116			
Bairro:	VILA VITORIO MAZZEI	Distrito:	MANDAQUI Zona de Valor : AGUA FRIA	
Setor:	070	Quadra:	104	IF: 1.619,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:870.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	135 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 27 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR		Idade Estimada:	20
Área da Construção:	120 m²			
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SENDO 03 SUÍTES; SALA; COPA; COZINHA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA C/ W.C; LAVANDERIA E W.C. - COM ESPAÇO GOURMET C/ CHURRASQUEIRA E HIDROMASSAGEM.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. ANAJARIA SANTOS		Site:	
Imobiliária:	AMAVI IMÓVEIS		Fone:	2231-1466 / 98342-3492
Endereço:	PÇA DR. POLICARPO DE M. VIOTTI, 19 - SOBRELOJA – MANDAQUI			
OBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM.				



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R INACIO MAMMANA, 119			
Bairro:	VILA VITORIO MAZZEI	Distrito:	MANDAQUI Zona de Valor : AGUA FRIA	
Setor:	070	Quadra:	103	IF: 1.680,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	Tipo de via: N/F	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.200.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	290 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 27.1 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	290 m²			
Descrição do Imóvel:	COM 04 DORMITÓRIOS; SENDO UMA SUÍTE; 02 SALAS; LAVABO; ESCRITÓRIO; COPA; COZINHA; LAVANDEIRA E W.C.- COM UMA EDÍCULA NOS FUNDOS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. LUAN	Site:		
Imobiliária:	ESCODELAR IMÓVEIS	Fone:	2476-1887 / 95837-8627	
Endereço:	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 3850 - SANTANA			
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-tucuruvi-290m2-RS1200000/id-14597702/?utm_source=chatgpt.com				



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R INACIO MAMMANA, 134			
Bairro:	VILA VITORIO MAZZEI	Distrito:	MANDAQUI	Zona de Valor : AGUA FRIA
Setor:	070	Quadra:	104	IF: 1.619,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:		Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:800.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	135 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.: 27 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção :				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	144 m²			
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SENDO 02 SUÍTES; 02 SALAS; ESCRITÓRIO; LAVABO; COPA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E W.C. - COM ÁREA GOURMET C/ CHURRASQUEIRA E DEPÓSITO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. ROSELI	Site:		
Imobiliária:	ZIPP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	2996-3947 / 98261-1088	
Endereço:	RUA ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO, 321 - VILA AURORA			
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.				



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	SOBRADO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R INACIO MAMMANA, 464				
Bairro:	VILA VITORIO MAZZEI	Distrito:	MANDAQUI Zona de Valor : AGUA FRIA		
Setor:	070	Quadra:	105	IF:	1.674,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:630.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	206 m²	Frente:	5 m	Prof. Equiv.:	41.2 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção :					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR		Idade Estimada:	50	Conservação:
Área da Construção:	186 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; 02 SALAS; DESPENSA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. - COM ÁREA GOURMET C/ CHURRASQUEIRA; - COM UMA EDÍCULA NOS FUNDOS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. DAMIÃO CORDEIRO		Site:		
Imobiliária:	MGP IMOBILIÁRIA		Fone:	2632-2000 / 95943-0418	
Endereço:	PRAÇA SANTO EDUARDO, 159 - VILA MARIA				
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.					



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOAO DE LAET, 453		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	VILA EUROPA
Bairro:	VILA AURORA (ZONA NORTE)	Distrito:	MANDAQUI
		Zona de Valor :	AGUA FRIA
Setor:	070	Quadra:	092
		IF:	1.679,00
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:750.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	208 m²	Frente:	8.30 m	Prof. Equiv.:	25.060 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Caído para os fundos mais de 20%		Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	104 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. COM UM SALÃO DE FESTAS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. VITOR	Site:	
Imobiliária:	MAXTAL IMÓVEIS	Fone:	2167-2043 / 93767-689
Endereço:	RUA DOUTOR CÉSAR, 418 - SANTANA		

OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOAO DE LAET, 964		
Empreendimento:	SOBRADO	Edifício:	
Bairro:	VILA AURORA (ZONA NORTE)	Distrito:	MANDAQUI
Setor:	070	Quadra:	095
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		IF:	1.595,00
		Tipo de via:	N/F

Melhoramento Urbano:

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

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:750.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	245 m²	Frente:	5.04 m	Prof. Equiv.:	48.611 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		

Dados da Construção :

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	152 m²				
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; SALA; COZINHA; DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA; LAVANDERIA E 02 W.C'S. - COM UMA EDÍCULA NOS FUNDOS.				

Fonte de Informação:

Contato:	SR. RIBEIRO	Site:	
Imobiliária:	LOPES ONE IMÓVEIS	Fone:	2262-9988 / 99996-1092
Endereço:	AVENIDA NOVA CANTAREIRA, 3075 - JARDIM FRANCA		

OBS: IMÓVEL COM 03 VAGAS DE GARAGEM.



NOTAS:

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

Data:	17/06/2025	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOAO DE LAET, 1199		
Bairro:	VILA AURORA (ZONA NORTE)	Distrito:	MANDAQUI
Setor:	070	Quadra:	394
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	
		IF:	1.647,00
		Tipo de via:	N/F
Zona de Valor : AGUA FRIA			
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:600.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	100 m²	Frente:	6.17 m
Formato:	Irregular	Prof. Equiv.:	16.207 m
Topografia:	Caído para os fundos de 10% até 20%		
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	108 m²	Conservação:	Reparos Simples
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. AMARAL	Site:	
Imobiliária:	CRÉDITO REAL IMÓVEIS	Fone:	99418-8560 / 94600-8413
Endereço:	RUA PADRE LEÃO PERUCHE, 277 - VILA MAZZEI		
OBS: IMÓVEL COM 02 VAGAS DE GAARAGEM.			



NOTAS:

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

