

Processo nº 6021.2025/0051003-2

Informação 033 / CGPATRI / DA / 2025 (27/08/2025)

Marcio Amorim Estrela (Assessor II)

RF:853863-8



RELATÓRIO DE VISTORIA

Finalidade: Verificar condição atual do imóvel

Tipo de Cessão:

Solicitante: DA

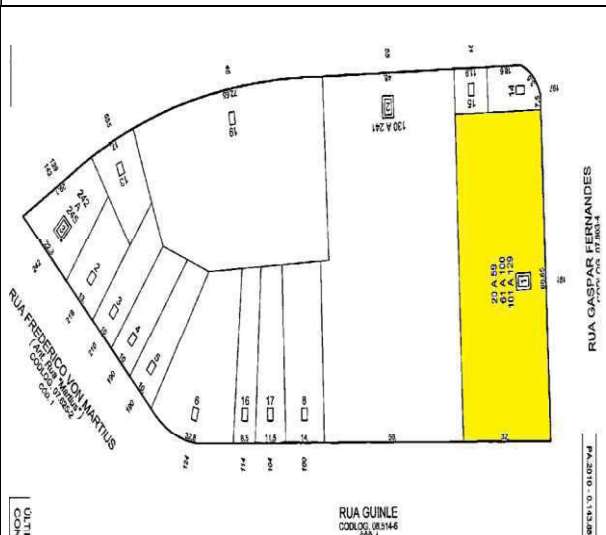
Nº Relatório: 034

Data: 12/09/2025

Endereço: Rua Gaspar Fernandes nº191 Aptº 53 5ºandar

SQL: 035 042 0079-0

Croqui :





Processo nº 6021.2025/0051003-2

Informação 033 / CGPATRI / DA / 2025 (27/08/2025)

Marcio Amorim Estrela (Assessor II)

RF:853863-8

--	--

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL					
HALL DE ENTRADA	s	SALA	s	SALA DE JANTAR	x
COZINHA	s	QUARTO	2	SUÍTE	1
QUARTO SERV.	x	BANHEIRO	2	BANHEIRO SERV.	x
VARANDA	x	ÁREA DE SERVIÇO	s	GARAGEM	2 vagas

LIMPEZA E PRAGAS		
CUPIM: n	BARATA: n	RATO: n
NECESSIDADE DE LIMPEZA DO IMÓVEL: sim		

Secretaria Municipal de Gestão – SEGES

Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário - CGPATRI

pag. 2

Processo nº 6021.2025/0051003-2

Informação 033 / CGPATRI / DA / 2025 (27/08/2025)

Marcio Amorim Estrela (Assessor II)

RF:853863-8

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE		
FORNEC. ÁGUA: s	ELETRICIDADE: n	ACESSIBILIDADE:
VENTILAÇÃO:	LUZ NATURAL:	INFILTRAÇÃO: s
CONDIÇÃO GERAL DO IMÓVEL: Em perfeito estado de conservação		

OBSERVAÇÕES

Imóvel em perfeito estado de conservação necessitando limpeza!



Processo nº 6021.2025/0051003-2

Informação 033 / CGPATRI / DA / 2025 (27/08/2025)

Marcio Amorim Estrela (Assessor II)

RF:853863-8

FOTOGRAFIAS



Secretaria Municipal de Gestão – SEGES

Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário - CGPATRI



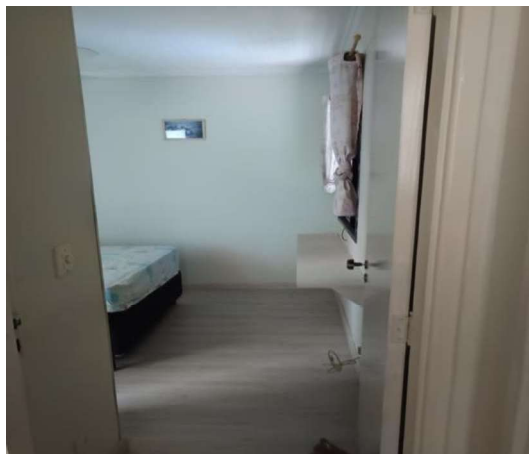
Processo nº 6021.2025/0051003-2

Informação 033 / CGPATRI / DA / 2025 (27/08/2025)

Marcio Amorim Estrela (Assessor II)

RF:853863-8

FOTOGRAFIAS



Secretaria Municipal de Gestão – SEGES

Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário - CGPATRI



Processo nº 6021.2025/0051003-2

Informação 033 / CGPATRI / DA / 2025 (27/08/2025)

Marcio Amorim Estrela (Assessor II)

RF:853863-8

FOTOGRAFIAS



Secretaria Municipal de Gestão – SEGES

Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário - CGPATRI



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO
DIVISÃO DE AVALIAÇÃO**

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone:

PROCESSO 6021.2025/0051003-2

Encaminhamento SEGES/CGPATRI/DA Nº 142885396

São Paulo, 19 de setembro de 2025.

SEGES/CGPATRI-DA

Srª Jéssica

Segue relatório de vistoria do referido imóvel em doc 142885343.



Marcio Amorim Estrela
Assessor(a) II

Em 19/09/2025, às 14:05.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **142885396** e o código
CRC **6CF175EB**.



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES
COORDENADORIA GERAL DO PATRIMÔNIO – CGPATRI

Folha de Informação nº _____

Do SEI nº 6021.2025/0051003-2 em 22/09/2025

(a): _____
Daniela dos Santos Silva
RF:734667 - AGPP
SEGES / CGPATRI / DA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
OBJETIVO: VENDA

ENDEREÇO
Rua Gaspar Fernandes, 191 – Apto 53 e vagas - Ed. Chatêau de Marseille

LOCALIZAÇÃO					
Setor	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV2022(*)
035	042	0079-0	ZM	07.803-4	2.369,00
(*) IL mín: 1.658,30 IL máx: 3.097,70					
CARACTERÍSTICAS REFERENCIAIS					

INFORMAÇÃO DE TERRENO					
Superfície E Topografia	Testada	Área	Esquina	Contaminação	Em vila
Seca e plana	80,65 m	2.596,00 m ²	Sim	Sem informação	Sim

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL					
Apartamento com vaga.					
INFORMAÇÃO DE CONSTRUÇÃO= 69,80 m ²					
Padrão Construtivo (Pc)	Coef. Pc	Estado de Conservação	Idade Real	Idade Referencial	Valor Residual (%)
Apartamento Padrão Médio (APMéd) com elevador	5,075	E	24	60	20

SITUAÇÃO PARADIGMA							
Região Geoeconômica	Frente de Ref.	Profund. Mín e Máx	f (exp. do fator frente)	p (exp. do fator prof.)	Ca (Coef de Área)	Área de Ref. do Lote	Intervalo Caract. de áreas
Grupo II: 5ª zona: Incorporações Padrão Médio	Min 16 m	N/A	N/A	N/A	N/A	1.500 m ²	800 – 2.500 m ²

Proprietário	Interessado
IVANETE MARTINS PEREIRA	PGM/DEMAP-23

Responsável pela pesquisa
Daniela dos Santos Silva

• CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E DADOS CADASTRAIS

Relatório de Pesquisa – SEGES/CGPATRI/DA – Daniela dos Santos Silva – RF 734.667.1



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES

COORDENADORIA GERAL DO PATRIMÔNIO – CGPATRI

Folha de Informação n° _____

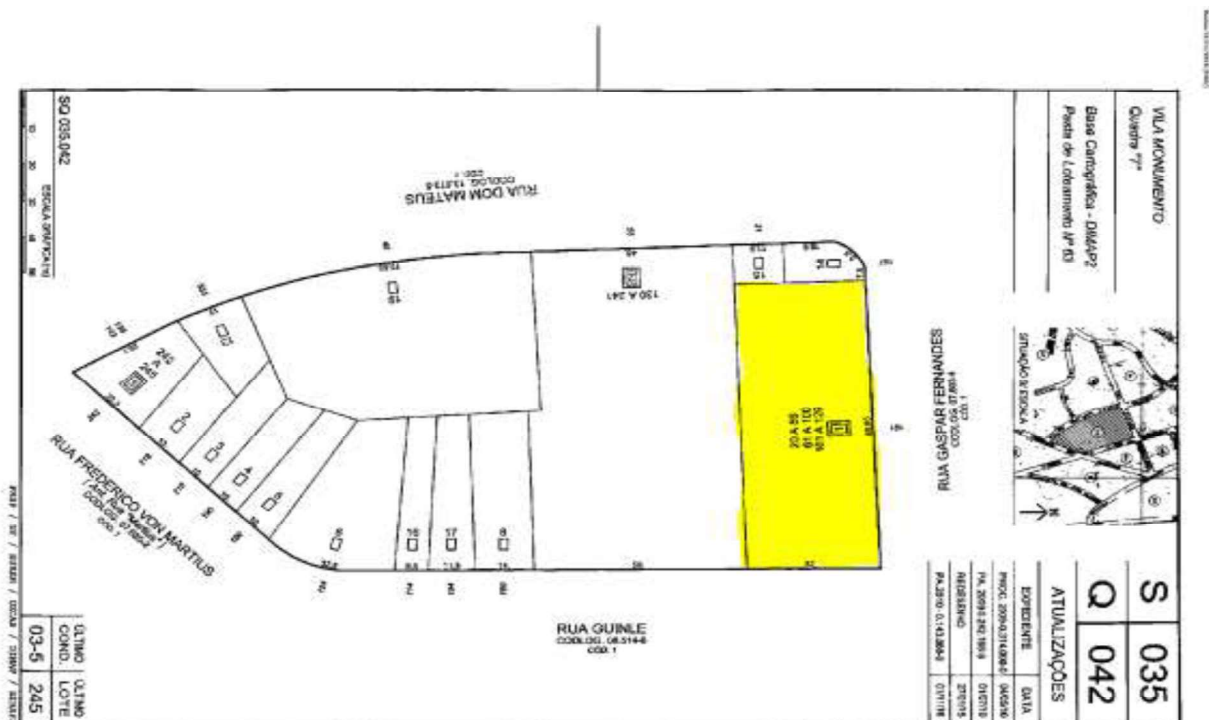
Do SEI nº 6021.2025/0051003-2 em 22/09/2025

(a): _____

Daniela dos Santos Silva

RF:734667 - AGPP

SEGES / CGPATRI / DA





PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES
COORDENADORIA GERAL DO PATRIMÔNIO – CGPATRI

Folha de Informação nº _____

Do SEI nº 6021.2025/0051003-2 em 22/09/2025

(a): _____
Daniela dos Santos Silva
RF:734667 - AGPP
SEGES / CGPATRI / DA

Dados SQL/QGis (22/09/2025)

039420034-0	2025	1
NUMERO DO CONTRIBUINTE		
ANO DO EXERCÍCIO		
NUMERO DA VIL		
DATA DO CADASTRAMENTO	01/01/25	
NUMERO DO CONDOMINIO	01-4	
CODIGO DO IMOVEL	07803-4	
NOME DE LOGRADOURO DO IMOVEL	R. GASPAR FERNANDES	
NUMERO DO IMOVEL	00191	
COMPLEMENTO DO IMOVEL	AP 33 E VOS	
BARRIO DO IMOVEL	VL MONUMENTO	
REFERENCIA DO IMOVEL	CHATEAU DE MARSEILLE	
CEP DO IMOVEL	01548-000	
QUANTIDADE DE ESQUINAS/FRONTES	1	
FRACAO IDEAL	0,0025	2596
AREA DO TERRENO		168
AREA CONSTRUIDA		2596
AREA COUPADA		
VALOR DO M2 DO TERRENO	2725	
VALOR DO M2 DE CONSTRUCAO	3429	
ANO DA CONSTRUCAO COMEÇOU	2001	
QUANTIDADE DE PAVIMENTOS	11	
TESTADA PARA CALCULO	80,65	
TIPO DE USO DO IMOVEL	Apartamento em condomínio	
TIPO DE PADRAO DA CONSTRUCAO	Residencial vertical - padrão C	
TIPO DE TERRENO	De esquina	
FATOR DE OBSOLESCENCIA	0,78	
ANO DE INICIO DA VIDA DO CONTRIBUINTE	2002	



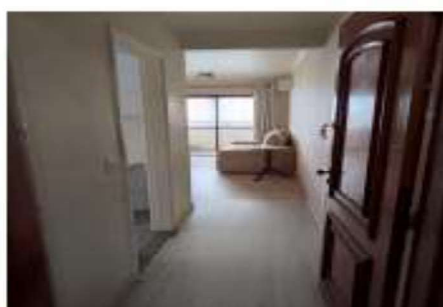
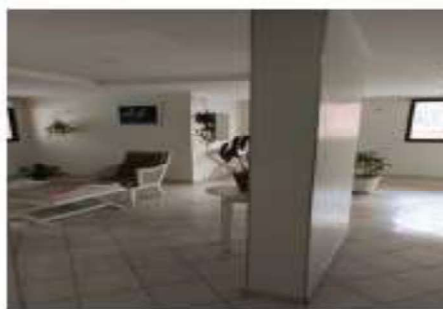
PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES
COORDENADORIA GERAL DO PATRIMÔNIO – CGPATRI

Folha de Informação nº _____

Do SEI nº 6021.2025/0051003-2 em 22/09/2025

(a): _____
Daniela dos Santos Silva
RF:734667 - AGPP
SEGES / CGPATRI / DA





PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES
COORDENADORIA GERAL DO PATRIMÔNIO – CGPATRI

Folha de Informação nº _____

Do SEI nº 6021.2025/0051003-2 em 22/09/2025

(a): _____
Daniela dos Santos Silva
RF:734667 - AGPP
SEGES / CGPATRI / DA





PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES
COORDENADORIA GERAL DO PATRIMÔNIO – CGPATRI

Folha de Informação n° _____

Do SEI nº 6021.2025/0051003-2 em 22/09/2025

(a): _____
Daniela dos Santos Silva
RF:734667 - AGPP
SEGES / CGPATRI / DA

FICHA DE ELEMENTOS DE PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS:

Oferta n°	Local do Imóvel Ofertado
01	Rua Gaspar Fernandes, 191 – Ed. Chatêau de Marseille

Sector	Quadra	Lote	Zona	Codlog	PGV-2022 (R\$)
035	042	****	ZM	07.803-4	2.369,00

Data da Consulta	Valor de Venda do Imóvel [R\$]	Testada (m)	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Idade Edific.	Pavimento
19/09/2025	500.000,00	80,65	2.596,00	63,00	24	11

Dados suportes da Pesquisa:

Imobiliária / Proprietário:	Informante:
 Castan Imóveis	Cód. Anunciante: CY009 Cód. Viva Real: 2815603528
Telefones:	Endereço / E-MAIL:
(11) 2694-0655	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-monumento-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-63m2-venda-RS500000-id-2815603528/

Observações sobre o imóvel ofertado:

--

Anexos juntados ao presente relatório:

Croqui e fotos da WEB

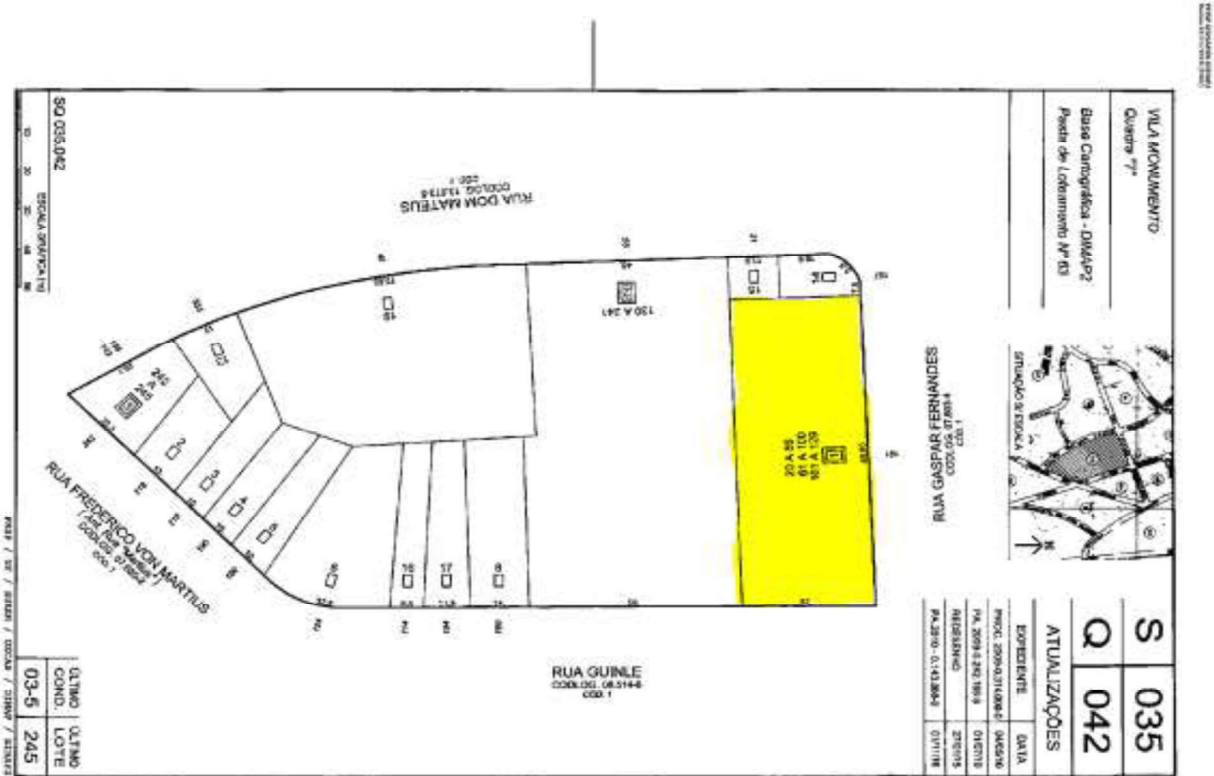


PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES
COORDENADORIA GERAL DO PATRIMÔNIO – CGPATRI

Folha de Informação nº _____

Do SEI nº 6021.2025/0051003-2 em 22/09/2025

(a): _____
Daniela dos Santos Silva
RF:734667 - AGPP
SEGES / CGPATRI / DA





PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES
COORDENADORIA GERAL DO PATRIMÔNIO – CGPATRI

Folha de Informação nº _____

Do SEI nº 6021.2025/0051003-2 em 22/09/2025

(a): _____

Daniela dos Santos Silva
RF:734667 - AGPP
SEGES / CGPATRI / DA

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 63 m² por R\$ 500.000

(Código do anunciante: CY009 | Código no Viva Real: 2815603528)



📍 Rua Gaspar Fernandes, 191 – Vila Monumento, São Paulo – SP



Relatório de Pesquisa – SEGES/CGPATRI/DA – Daniela dos Santos Silva – RF 734.667.1