



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## MERCADOLÓGICA - PTAM

(LAUDO EXTRAJUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL)

**Rua Afonso Celso nº 457**

**Vila Mariana**

**São Paulo / SP**

**CEP 04119-001**

**FEVEREIRO / 2020**



**FACHADA DO IMÓVEL**

**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&amp;

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

---

**RESUMO****SOLICITANTE:**

FACL ORGANIZAÇÃO TRIBUTÁRIA S/S LTDA.

**IMÓVEL:**

Rua Afonso Celso nº 457

Vila Mariana

São Paulo / SP

CEP 04119-001

**CATEGORIA:**

Imóvel Urbano (sobrado comercial)

**OBJETIVO:**

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (Valor de Venda à Vista)

**FINALIDADE:**

Conhecimento do Valor de Mercado

**DATA DA VISTORIA:**

21 de fevereiro de 2017

**VALOR DA AVALIAÇÃO:**

R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais)

**RUBIRAJARA CACERES***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809**Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931***&****TADEU FREDERICO DE ANDRADE***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866**Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090*

## 1 – APRESENTAÇÃO

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM** é assinada por dois Corretores de Imóveis inscritos no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2ª. Região) com comprovada especialização em avaliar imóveis, ambos devidamente cadastrados no COFECI / CNAI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis / Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis), possuidores de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhes confere comprovada especialização na matéria em que estão opinando, estando habilitados legalmente como **Avaliador de Imóveis**.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e pela Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Este Parecer Técnico segue os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que também está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série de normas denominadas de NBR 14.653.

A NBR 14.653 da ABNT apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&amp;

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

- **Parecer Técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, extrajudiciais ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

## 2 – PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados, no caso a Matrícula de Imóvel e a Certidão de Dados Cadastrais de Imóvel – IPTU 2020 da PMSP.

**RUBIRAJARA CACERES***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809**Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931***&****TADEU FREDERICO DE ANDRADE***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866**Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090*

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

O imóvel foi vistoriado externamente e internamente, para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

### **3 - METODOLOGIA**

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

**RUBIRAJARA CACERES***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809**Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931***&****TADEU FREDERICO DE ANDRADE***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866**Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090*

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma **convicção pessoal de valor** deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

**RUBIRAJARA CACERES***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809**Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931***&****TADEU FREDERICO DE ANDRADE***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866**Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090*

---

**4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na “modalidade simplificada”, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação, precisão e demonstração da pesquisa de mercado, conforme disposição normativa.

**5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA**

- Matrícula de Imóvel nº 60.621 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP
- Certidão de Dados Cadastrais de Imóvel – IPTU 2020 da PMSF

**6 - VISTORIA**

A vistoria externa e interna ao imóvel foi realizada no dia 20 de fevereiro de 2020 às 11h00.

**7 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel comercial urbano objeto desta avaliação é caracterizado por ser um sobrado comercial com dois pavimentos, localizado na Rua Afonso Celso nº 457, Vila Mariana, Município de São Paulo / SP, CEP 04119-001.

Situa-se na quadra delimitada pela Rua Afonso Celso, Rua Doutor Thirso Martins, Rua São Samuel e Rua Berta, distando cerca de 100 metros da Rua Domingos de Moraes e 400 metros da Estação Santa Cruz do Metrô.



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

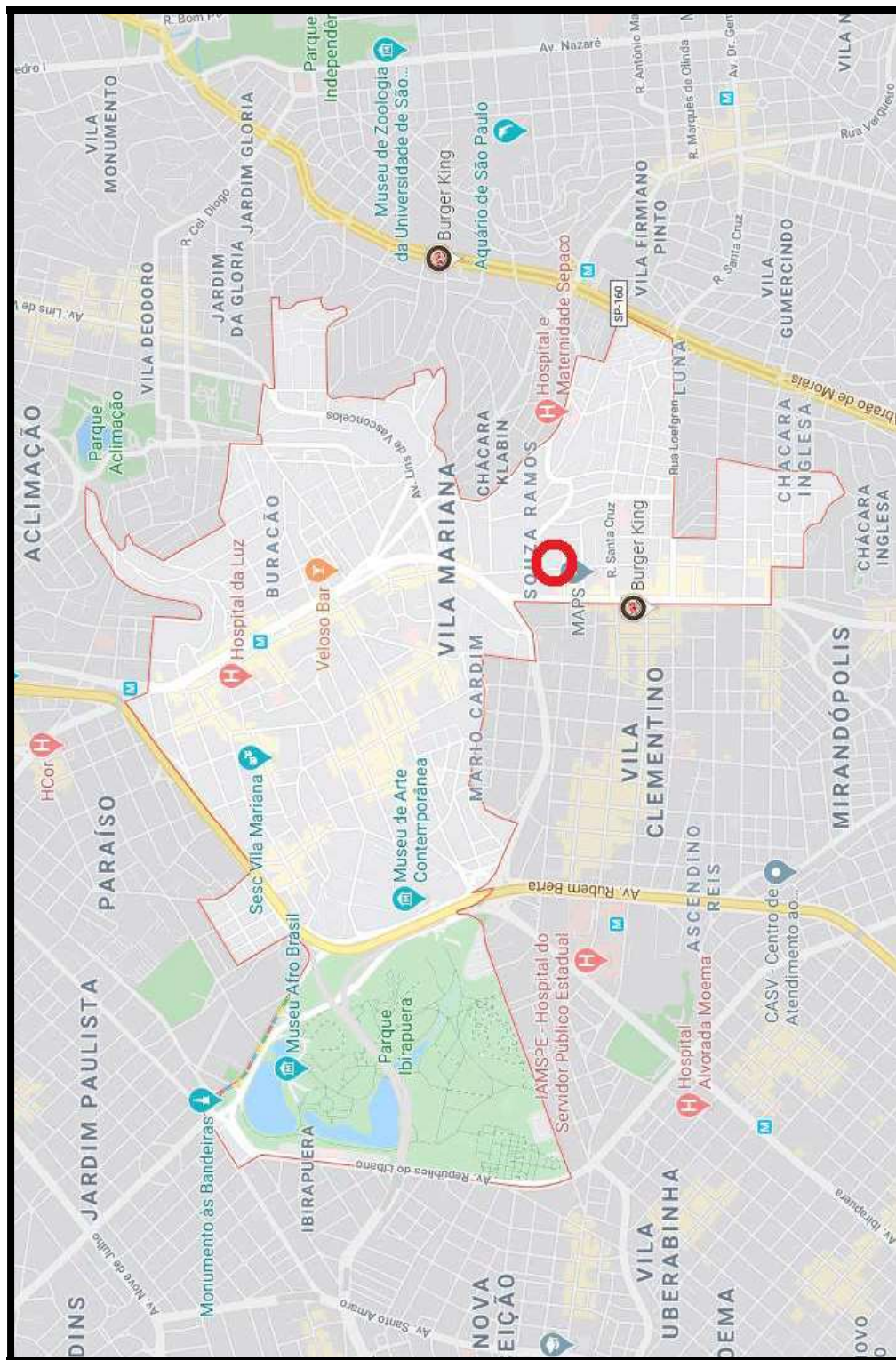
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO DA VILA MARIANA**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

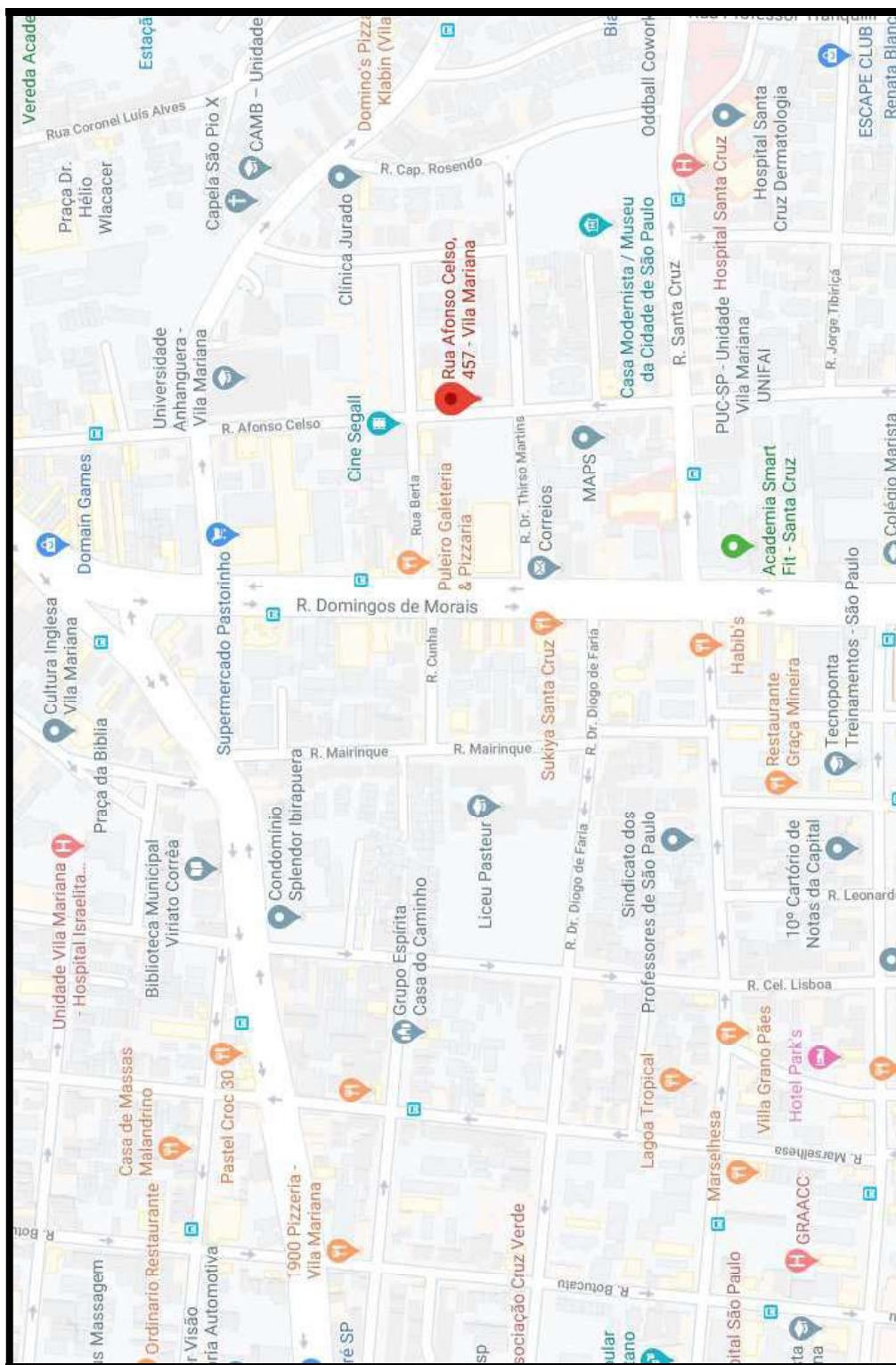
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

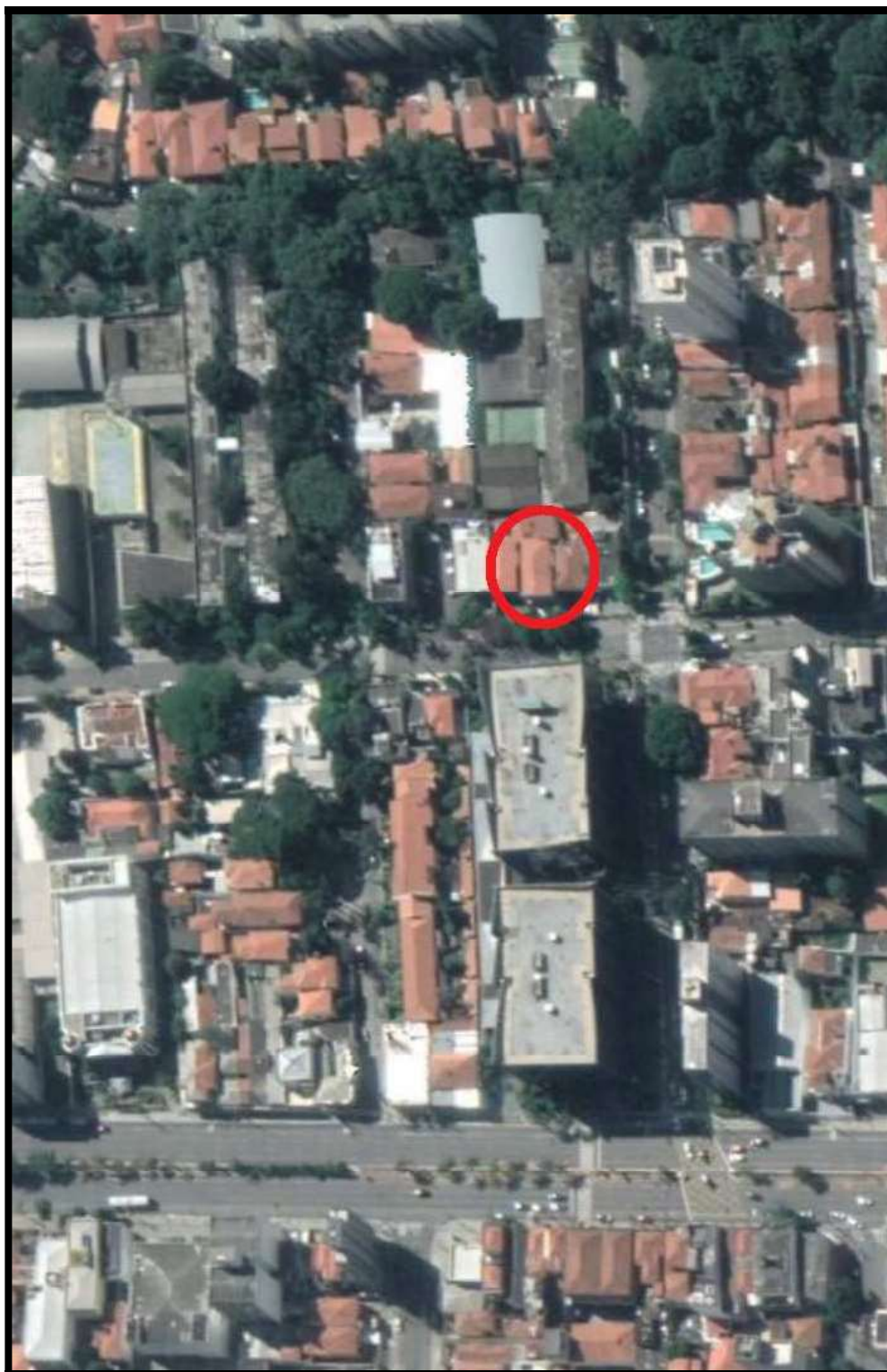
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**VISTA AÉREA DO IMÓVEL**



### RUBIRAJARA CACERES

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

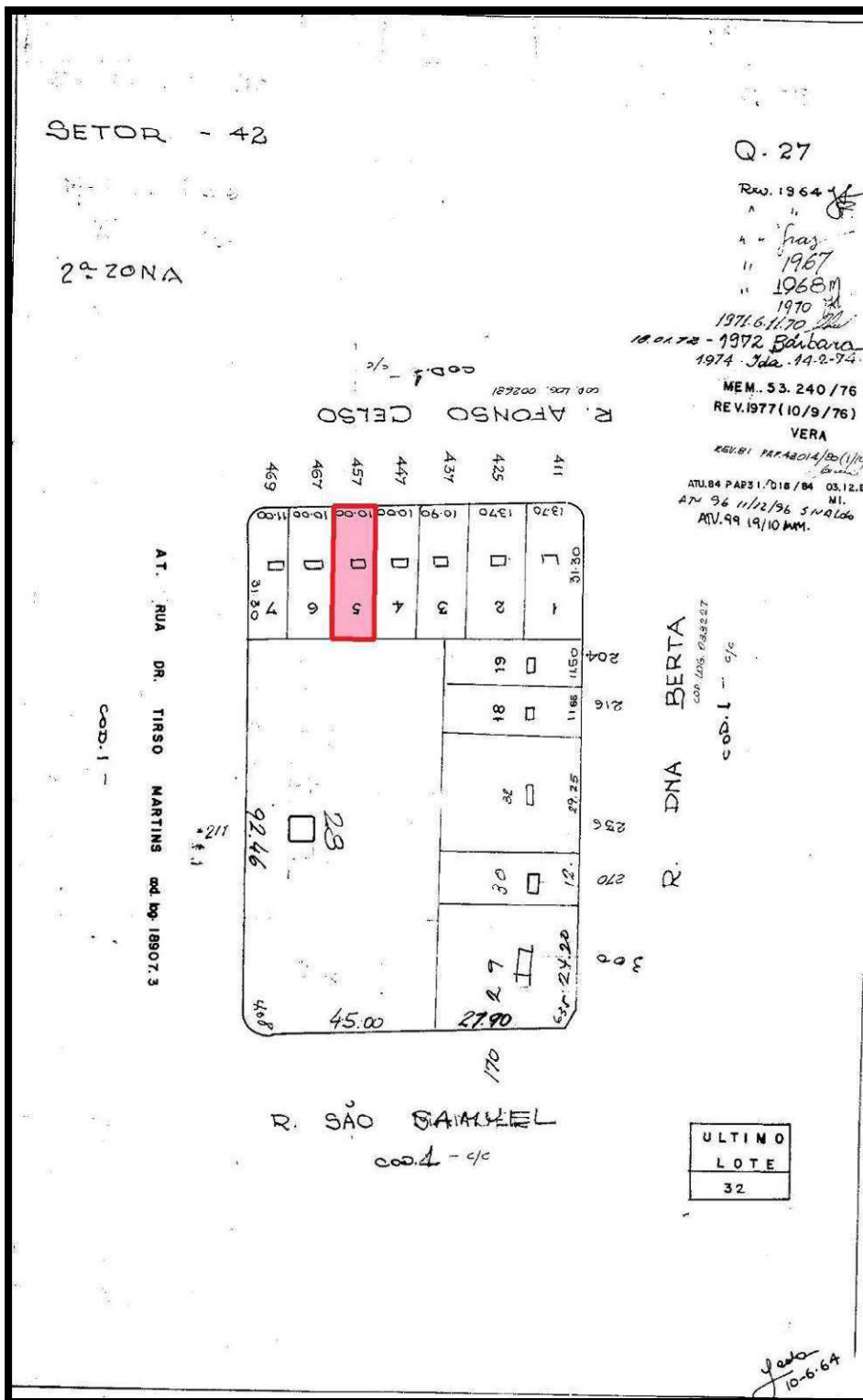
Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 14.931

&

### TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



QUADRA FISCAL DA PMSP – SETOR 042 / QUADRA 027

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA AMORIM BELO NUNES ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2020 às 18:57, sob o número WJMJ20403468647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038149-32.2018.8.26.0100 e código 8BEAC72.



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

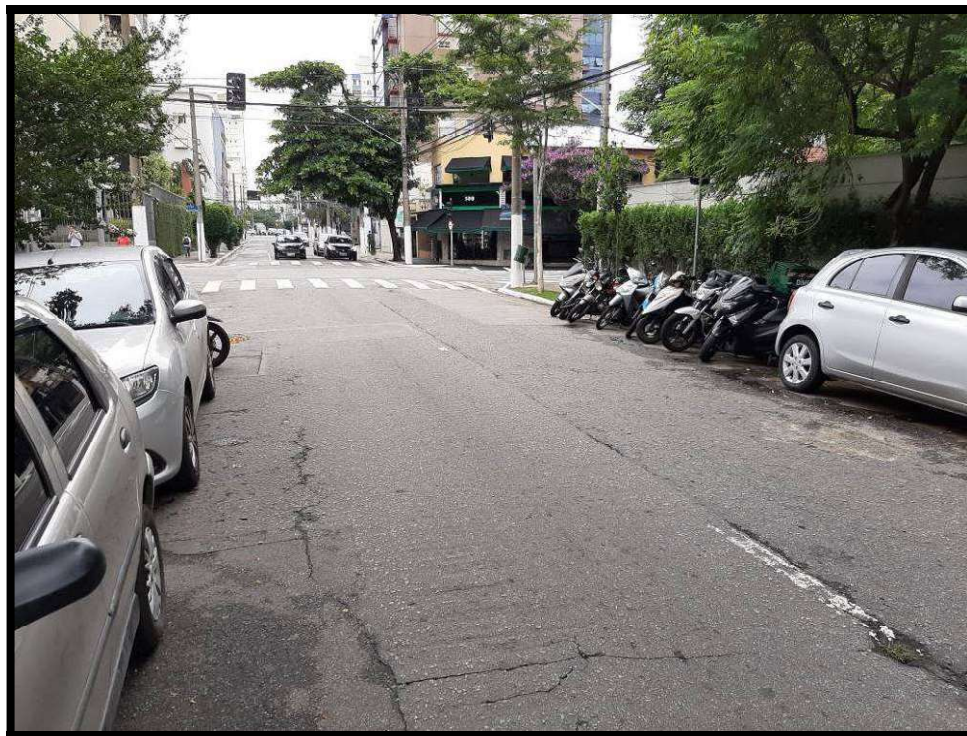
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**RUA AFONSO CELSO**





## RUBIRAJARA CACERES

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

## TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
<b>Cadastro do Imóvel: 042.027.0005-8</b>			
<b>Local do imóvel:</b> R AFONSO CELSO, 457 VILA MARIANA - CEP 04119-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R AFONSO CELSO, 457 VILA MARIANA - CEP 04119-001			
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 04.709.084/0001-98 - HARDMAN, ALTENFELDER & AGUIAR ORGANIZACAO TRIB			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	315	Terçada (m²):	10,35
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	315		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	386	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	229	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1996		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.319,00		
- da construção:	1.726,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	730.485,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	619.665,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.250.150,00		
<p>Reservado 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 2020.</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 21/05/2020, 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>	21/03/2020		
<b>Número do Documento:</b>	2.020.000591560-0		
<b>Solicitante:</b>	TADEU FREDERICO DE ANDRADE (CPF 759.791.608-68)		

### CERTIDÃO DE DADOS CADATRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2020



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809


Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



14º RI 01236176

# 14º Registro

## de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**      **14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula      ficha  
**60.621**      **1**

São Paulo, 04 de Abril de 1983

**IMÓVEL:-** Rua Afonso Celso nº 457, na Saúde, 21º Subdistrito.-  
**UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO**, medindo 10,35ms, de frente -- por 30,55ms, da frente aos fundos, no lado esquerdo de quem da rua olha para ele, 30,40ms, também da frente aos fundos, -- no lado direito, tendo nos fundos a largura de 10,35ms, encerrando a área de aproximadamente 314,90ms<sup>2</sup>, e confronta em ambos os lados e nos fundos com propriedade do transmitentes, -- atualmente confronta do lado direito de quem da rua olha para ele, com o prédio nº 467, do lado esquerdo com o prédio nº 447 ambos com frente para a Rua Afonso Celso e nos fundos com propriedade do transmitente.-

**CONTRIBUINTE:-** 042.027.0005-8.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição 2.551, deste Registro.-

**PROPRIETÁRIA:-** JENY KLABIN SEGALL, assistida de seu marido -- LAZAR SEGALL, proprietários, domiciliados nesta Capital.-  
A escr. autª *Uchida Taniguchi* (Satiko Taniguchi).-

**AV.1.** em 04 de Abril de 1.983.-  
**Pela AV.1.** feita a margem da inscrição 735, em data de 9 de Janeiro de 1.948, verifica-se que por escritura de 28 de agosto de 1.947, de notas do 20º Tab. desta Capital, DANIEL BICUDO e s/mr. AMELIA SANTOS BICUDO, cederam e transferiram a -- MIRIAM RODRIGUES, LEA RODRIGUES, solteiras, maiores e HULDA RODRIGUES, menor com 18 anos, assistida de seu pai EVARISTO JOSE RODRIGUES, todos brasileiros, proprietários domiciliados nesta Capital, pelo preço de C\$270.000,00, com anuência de -- EUGENIA KLABIN SEGALL ou JANNY KLABIN SEGALL, assistida de seu marido LAZAR SEGALL, todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra datado de 12-6-45, de notas do 11º Tab. desta Capital, inscrito sob nº 735, neste -- Registro, e que tem por objeto o imóvel desta matrícula e pagáveis na forma do título.- **Pela AV.4.** feita a margem da inscrição 735, em data de 10 de agosto de 1.972, verifica-se que da carta de Adjudicação subscrita em 30-6-72, pelo Escrivão -- Waldemar Giorgi, do 7º Ofício, assinada pelo M. Juiz de Direi


Cont. no verso.-

Verificador: Celia Paschoalino da Silva  
PARA FINS NOTARIAIS, O PRÓZIO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 90 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO (PROV. 5889-CNP. XIV, 12, D)

Observação: integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:  
(a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (D.O. nº 13.012 de 24 de outubro de 1.942).  
(b) Ipiranga, a partir de 14 de maio de 1.954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1.954).  
Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de Imóveis.

14º Oficial de Registro de Imóveis

11121-1-AA 50000



**MATRÍCULA DO IMÓVEL nº 60.621 do 14º Cartório de Registro de Imóveis**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA AMORIM BELO NUNES ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2020 às 18:57, sob o número WJMJ20403468647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038149-32.2018.8.26.0100 e código 8BEAC72.



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809


Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 14.931

&

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



14º RI 01236176

# 14º Registro

## de Imóveis

matrícula 60.621	folha 7	volume continuação.-
---------------------	------------	-------------------------

to Dr. Gilberto Valente da Silva, da 7ª Vara, ambos do Cível desta Capital, extraída em xerocópias autenticadas pela Secretária do Tribunal de Justiça deste Estado, dos autos da ação de venda de coisa comum, requerida por Miriam Rodrigues Marçal de Barros, quando solteira se assinava Miriam Rodrigues, casada com Faustino Marçal de Barros e Hulda Rodrigues Egaddi assistida por seu marido Umberto Egaddi, contra, Léa Rodrigues, conforme sentença de 28-6-72, verifica-se que a parte ideal pertencente à Ré, nos direitos e obrigações decorrentes da cessão e transferência averbada sob nº 1, à margem da inscrição de compromisso de venda e compra sob nº 735, que tem por objeto o imóvel da Rua Afonso Celso nº 457, avaliada em R\$55.667,00, FOI ADJUDICADA à MIRIAM RODRIGUES MARÇAL DE BARROS, quando solteira, se assinava MIRIAM RODRIGUES, casada com FAUSTINO MARÇAL DE BARROS e HULDA RODRIGUES EGADDI assistida por seu marido UMBERTO EGADDI, com quem é casada pelo regime da separação de bens.-

A escr. autª Gata Taniguchi (Satiko Taniguchi).-

R.2, em 04 de Abril del.983.-  
ONIS:- Cessão.-

Por escritura de 13 de agosto de 1.982, do 26º Escrivão de Notas desta Capital, MIRIAM RODRIGUES MARÇAL DE BARROS, viúva, RG.830.487-CIC.457.631.198-00; HULDA RODRIGUES EGADDI, viúva, em cumprimento ao instrumento particular de 01-12-79, não registrado cederam e transferiram a RONY ROBERTO DE OLIVEIRA CASTRO, comerciante RG.1.345.746-CIC.010.853.288-72, e sua mulher JUDITH YARA BALDASSARRE CASTRO, do lar, RG. 2.100.224-CIC.570.094.068-04, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, pelo valor de R\$3.600.000,00, todos os direitos e obrigações decorrentes da escritura de cessão de 28-8-47, e Carta de Adjudicação de 30-6-72, averbadas sob nºs 1 e 4 na inscrição nº 735 e referentes ao prédio e respectivo terreno situado à Rua Afonso Celso nº 457.-

A escr. autª Gata Taniguchi (Satiko Taniguchi).-

Cont. na ficha nº 2.-







**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809


Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 14.931

&

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



14º RI 01236176

# 14º Registro

## de Imóveis

matricula  
60.621

ficha  
- 2 -  
verso

continuação.-

For escritura de 27 de setembro de 1.983 do 26º Escrivão de -  
Notas d/Capital, (livro 854 fls. 14), consta que os doadores/  
reservaram para si enquanto vivos forem o USUFRUTO vitalicio/  
do imóvel da presente matricula, sendo que por morte de um de  
les a parte do falecido passará a do conjugue sobrevivente, ex-  
tinguindo-se por completo com a morte de ambos os doadores, -  
ao qual deram o valor de Cr\$2.024.002,66 (Dois milhões, vinte/  
e quatro mil, dois cruzeiros e sessenta e seis centavos).--  
A Escr.autª. Satiko Taniguchi (Satiko Taniguchi).--

---

Av.7, em 24 de maio de 1.996.

Fica cancelado o usufruto R.6, de conformidade com a escri-  
tura de 13 de maio de 1.996, do 11º Escrivão de Notas desta  
Capital, (Lº 3638, fls. 66vº), em virtude dos usufrutuários  
RONY ROBERTO DE OLIVEIRA CASTRO E sua mulher JUDITH YARA  
BALDASSARRE CASTRO, já qualificados, residentes à Rua Maria  
Figueiredo nº 369, terem renunciado aos direitos de usufru-  
tuários.

A Escr. autª., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

---

Av.8, em 24 de maio de 1.996.

Ficam canceladas as cláusulas de impenhorabilidade e incomu-  
nicabilidade Av.5, de conformidade com a escritura de 13 de  
maio de 1.996, do 11º Escrivão de Notas desta Capital, (Lº  
3638, fls. 66vº).

A Escr. autª., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

---

R.9, em 24 de maio de 1.996.  
**TÍTULO: PARTILHA.**

Conforme formal de partilha de 07 de maio de 1.996, expedido  
pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do  
Foro Regional III-Jabaquara/Saúde, desta Capital, dos autos  
240/96 de arrolamento dos bens deixados por RONE LUIS DE  
CASTRO, falecido no estado civil de solteiro, em 27 de outu-  
bro de 1.995, sentença de 28 de março de 1.996, transitada  
em julgado em 01 de maio de 1.996, o imóvel desta matrícula,  
avaliado em R\$62.849,00, (sessenta e dois mil, oitocentos e  
quarenta e nove reais), foi partilhado a RONY ROBERTO DE

- continua na ficha 3 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA AMORIM BELO NUNES ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2020 às 18:57, sob o número WJMJ20403468647. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0038149-32.2018.8.26.0100 e código 8BEAC72.



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931


&

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

14<sup>o</sup> Registro  
de Imóveis



14<sup>o</sup> RI 01236176

---

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL      14.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. PAULO

matricula: 60.621      folha: 3      *Muniz*

São Paulo, 24 de maio de 1.996.

OLIVEIRA CASTRO e sua mulher JUDITH YARA BALDASSARRE CASTRO, brasileiros, comerciantes, RG. nºs 1.345.746 e 2.100.224, CIC. nºs 010.853.288-72 e 570.094.068-04, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Afonso Celso nº 457; cabendo a cada um 50% no valor de R\$31.424,50.

A Escr. aut<sup>a</sup>. *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa)

R.10, em 26 de julho de 1996.  
TITULO:- VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 17 de julho de 1.996, com força de escritura pública, RONY ROBERTO DE OLIVEIRA CASTRO e sua mulher JUDITH YARA BALDASSARRE CASTRO, do lar, já qualificados, residentes à Rua MARIA Figueiredo nº 369, transmitiu por venda feita à MARIA JOSINEIDE HARDMAN DE FRANÇA DE MENDONÇA, RG. nº 12.409.150-SSP/SP, CIC. nº 010.720.268-99, assistida por seu marido WALDIR FERRAZ DE MENDONÇA, RG. nº 1.482.857-SSP/SP, CIC. nº 324.014.188-49, brasileiros, advogados, casados no regime da separação de bens, nos termos do artigo 238, parágrafo único, II do CCB, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Borges Lagoa nº 423, pelo valor de R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais), o imóvel desta matrícula.

A Escr. Aut<sup>a</sup> *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa)

R.11, em 26 de julho de 1.996.  
ONUS:- HIPOTECA.


Pelo mesmo instrumento, os proprietários, R.10, já qualificados, deram em primeira e única hipoteca à COMPANHIA REAL DE CREDITO IMOBILIARIO, CGC. nº 62.500.376/0001-12, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista nº 1.374, 3º andar, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$83.000,00 (oitenta e três mil reais), pagável por meio de 60 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$2.184,06, vencendo a primeira delas em 17 de agosto de 1.996, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.  
Taxas de Juros:- nominal de 16,68% ao ano e efetiva de 18,0010% ao ano.

→ A Escr. Aut<sup>a</sup> *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa)

- continua no verso -

14<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

1121-1-AA 620206



**MATRÍCULA DO IMÓVEL nº 60.621 do 14º Cartório de Registro de Imóveis**



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809


Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



14º RI 01236176

# 14º Registro


## de Imóveis

matrícula	ficha
60.621	03
	verso

- continuação -

R.12/60.621, em 28 de novembro de 2.002.  
**ONUS:- PENHORA.**


Conforme se verifica da certidão de 29 de novembro de 2002, expedida pelo 1º Ofício Cível do Fórum Regional III – Jabaquara, desta Capital, extraído dos autos do processo nº 003.00.016.319-0 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por RONY ROBERTO DE OLIVEIRA CASTRO, RG nº 1.345.746-SSP/SP, CPF nº 010.853.288-72, contra MARIA JOSINEIDE HARDMAN DE FRANÇA MENDONÇA, RG nº 12.409.150, CPF nº 010.720.268-99; WALDIR FERRAZ DE MENDONÇA, RG nº 1.482.857, CPF nº 324.014.188-49 e JOSENILDO HARDMAN DE FRANÇA, RG nº 12.409.152-0, o imóvel desta matrícula foi penhorado, nos termos do auto de penhora e depósito de 29 de março de 2001, sendo o valor da dívida: R\$64.848,54 (sessenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Depositário: Maria Josineide Hardman de França Mendonça.

A Escr. Aut.  (Célia Aparecida Ferreira Lo Ré)

---

Av.13/60.621, em 14 de maio de 2.003.


À vista do requerimento de 28 de abril de 2.003 e da certidão simplificada nº 649.670/00-0 de 17 de fevereiro de 2.000, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, apresentada em cópia autenticada pelo 11º Tabelião de Notas, arquivada neste Registro, faço constar que a COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO foi incorporada pelo BANCO REAL S/A.

O Escr. Aut.  (Paulo Fernando de Mello Pires)

---

Av.14/60.621, em 14 de maio de 2.003.

À vista do mesmo requerimento e da certidão simplificada nº 674338/00-5 de 17 de julho de 2.000, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, apresentada em cópia autenticada pelo 11º Tabelião de Notas, arquivada neste Registro, faço constar que o BANCO REAL S/A foi incorporado pelo BANCO ABN AMRO S/A.

O Escr. Aut.  (Paulo Fernando de Mello Pires)

---

Av.15/60.621, em 14 de maio de 2.003.

À vista do mesmo requerimento e da certidão simplificada nº 0680969/00-7 de 25 de agosto de 2.000, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, apresentada em cópia autenticada pelo 11º Tabelião de Notas, arquivada neste Registro, faço constar que o BANCO ABN AMRO S/A passou a denominar-se BANCO ABN AMRO REAL S/A CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15.

- continua na ficha nº 04 -



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

14º Registro  
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula <b>60.621</b>	ficha <b>04</b>
----------------------------	--------------------

14º Oficial de Registro de Imóveis  
de São Paulo

São Paulo, 14 de maio de 2.003

O Escr. Autº. *[Assinatura]* (Paulo Fernando de Mello Pires)

Av.16/60.621, em 14 de maio de 2.003.

Por instrumento particular de 28 de abril de 2.003, o BANCO ABN AMRO REAL S/A, tendo recebido de MARIA JOSINEIDE HARDMAN DE FRANÇA DE MENDONÇA e seu marido WALDIR FERRAZ DE MENDONÇA, a quantia de R\$83.000,00, garantida pela hipoteca registrada sob nº 11, deu-lhes quitação e autorizou o cancelamento do citado registro.

O Escr. Autº. *[Assinatura]* (Paulo Fernando de Mello Pires)

Av.17/60.621, em 02 de agosto de 2.004.

À vista do mandado de 12 de julho de 2.004, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara/Saúde, desta Capital, extraído dos autos nº 003.00.016.319-0 da ação de Execução de Título Extrajudicial, que RONY ROBERTO DE OLIVEIRA CASTRO move em face de MARIA JOSENEIDE HARDMAN DE FRANÇA MENDONÇA, WALDIR FERRAZ DE MENDONÇA e JOSENILDO HARDMAN DE FRANÇA, faço constar o cancelamento da penhora a que se refere o R.12.

O Escr. Autº. *[Assinatura]* (Fábio Christians Franciulli).

R.18/60.621, em 23 de novembro de 2.004.

**TÍTULO:- VENDA E COMPRA.**

Por escritura de 10 de novembro de 2004, do 22º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 3585, fls. 092), MARIA JOSINEIDE HARDMAN DE FRANÇA DE MENDONÇA, RG nº 12.409.150-SSP/SP, CPF nº 010.720.268-99, e seu marido WALDIR FERRAZ DE MENDONÇA, RG nº 1.482.857-1-SSP/SP, CPF nº 324.014.188-49, brasileiros, advogados, casados no regime da separação de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos do artigo 258, parágrafo único, II, do Código Civil Brasileiro, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Borges Lagoa nº 423, transmitiram à HARDMAN, ALTENFELDER & AGUIAR ORGANIZAÇÃO TRIBUTÁRIA S/S LTDA, CNPJ nº 04.709.084/0001-98, com sede nesta Capital, na Rua Afonso Celso nº 457, Vila Mariana, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$282.000,00 (duzentos e oitenta e dois mil reais).

A Escr. Autº. *[Assinatura]* (Eliane Mora De Marco)

**EM BRANCO**  
14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

14º Oficial de Registro de Imóveis

11121.4 88 60007

21.1.6.0001-6.0000-116

**MATRÍCULA DO IMÓVEL nº 60.621 do 14º Cartório de Registro de Imóveis**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA AMORIM BELO NUNES ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/03/2020 às 18:57, sob o número WJMJ20403468647. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0038149-32.2018.8.26.0100 e código 8BEAC72.



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

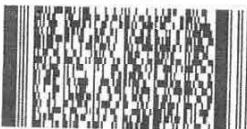
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



14º RI 01236176

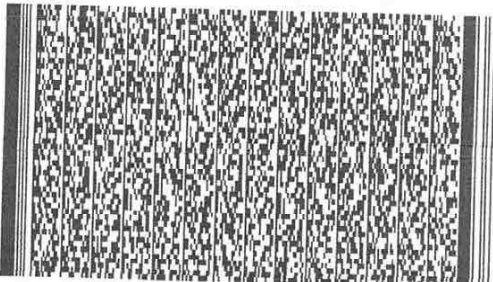
# 14º Registro

## de Imóveis

<b>Certidão</b>	<p style="text-align: center;"><b>14º Registro de Imóveis</b></p> <p style="text-align: center;">Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885.6891</p> <p style="text-align: center;"><b>Pedido nº: 1236176</b></p> <p style="text-align: center;">São Paulo, 14/12/2016 15:28:04</p> <p style="text-align: center;">Oficial: Ricardo Nahat</p> <p style="text-align: center;">Substituta: Eunice dos Santos Bomfim</p>
-----------------	---

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, e prenotações. O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé.

O(a) Escrevente Autorizado(a), Carla Paschoalino da Silva



São Paulo, 14/12/2016 15:28:04

*Carla Paschoalino da Silva*


Carla Paschoalino da Silva

---

Emolumentos = R\$ 28,12 - Estado = R\$ 7,99 - IpeSP = R\$ 4,12 - Registro Civil = R\$ 1,48 - Tribunal de Justiça = R\$ 1,93 - Ministério Público = R\$ 1,35 - (Custas e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,56 - TOTAL: R\$ 45,55

**EM BRANCO**

14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS



**MATRÍCULA DO IMÓVEL nº 60.621 do 14º Cartório de Registro de Imóveis**



## RUBIRAJARA CACERES

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

## TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

### 8 – ZONEAMENTO E IPTU

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON			
R AFONSO CELSO,457		SQL: 042.027.0005-8	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
ZEPEC	ZONA ESPECIAL DE PRESERVACAO CULTURAL	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016			
Descrição		Valor	
ZONA DE USO (a)		ZEU	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO		0,50	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		1	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)		4	
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)		NA	
RECUO MÍNIMO - FRENTE (l)		NA	
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m		NA	
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m		3 (l)	
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)		20	

Nome do proprietário	HARDMAN, ALTENFELDER & AGUIAR ORGANIZACAO TRIB
Setor	042
Quadra	027
Lote	0005
Situação	ATIVO
Dígito SQL	8
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R AFONSO CELSO
Número da Porta	457
Tipo de Uso	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	315
Área construída	386



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&amp;

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

## 9 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial caracterizado por ser um amplo sobrado erigido em dois pavimentos e com recuo frontal.

Possui terreno plano que se desenvolve ao nível do logradouro de situação, apresentando as seguintes medidas perimetrais: 10,35 metros de testada, 30,55 metros por sua divisa lateral direita, 30,40 metros por sua divisa lateral esquerda e 10,35 metros na divisa de fundos, encerrando a **área de 314,90 m<sup>2</sup>**, segundo informação constante na Matrícula de Imóvel.

Sob o terreno acima descrito e caracterizado encontra-se uma construção de ótimo padrão construtivo e com acabamentos de primeira linha, sendo atualmente utilizada como escritório de serviços, composta por hall de recepção, diversas salas de trabalho, salas de reuniões, vários sanitários, cozinha e depósitos, com acesso entre os dois pavimentos feitos por várias escadas.

Sua área construída, segundo dados do IPTU, é de 386 m<sup>2</sup>, no entanto, durante a vistoria “in loco” pode-se constatar que a construção passou por reformas e ampliações que aumentaram a área total construída para aproximadamente 450 m<sup>2</sup>.

*Obs.: Para fins deste trabalho avaliatório, a área a ser considerada deverá ser a **área real construída** estimada na vistoria, ou seja, a **área construída de 450 m<sup>2</sup>**, a qual será utilizada para fins de cálculos com base no valor médio do metro quadrado construído apurado na região para imóveis semelhantes, sendo essa a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

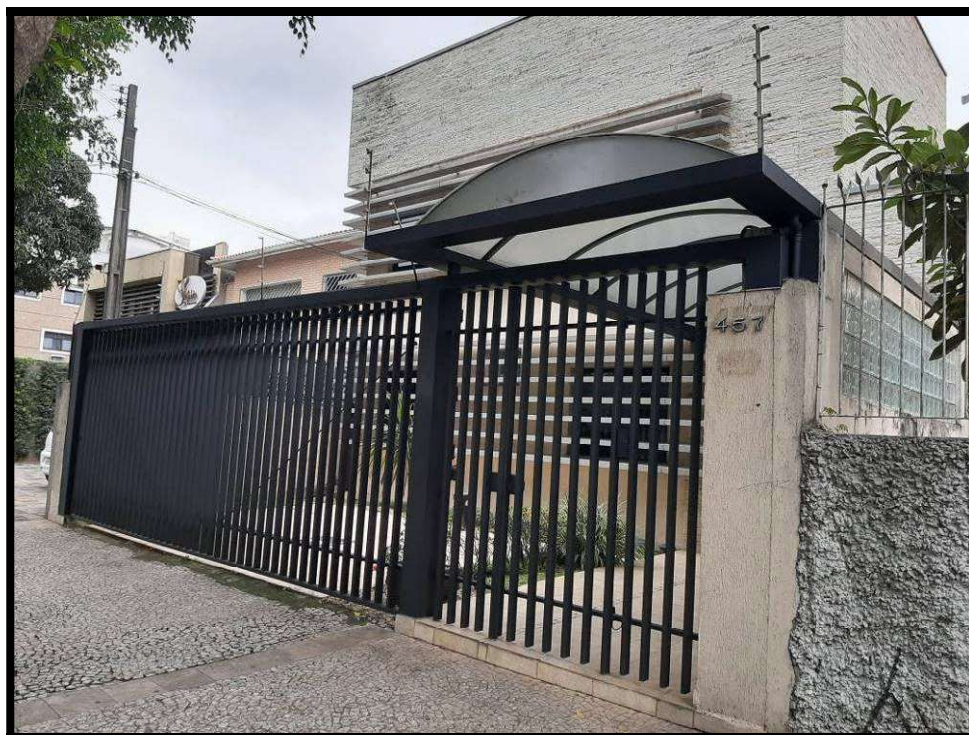
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**FACHADA DO IMÓVEL**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

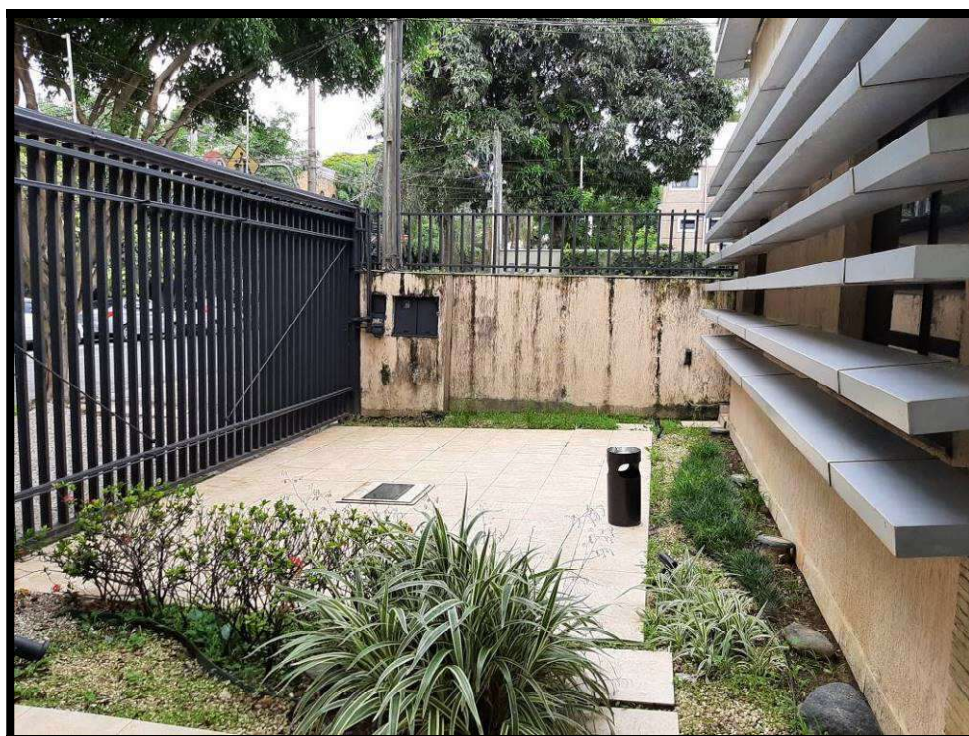
**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**FACHADA DO IMÓVEL e RECÚO FRONTAL**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ENTRADA e RECEPÇÃO**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

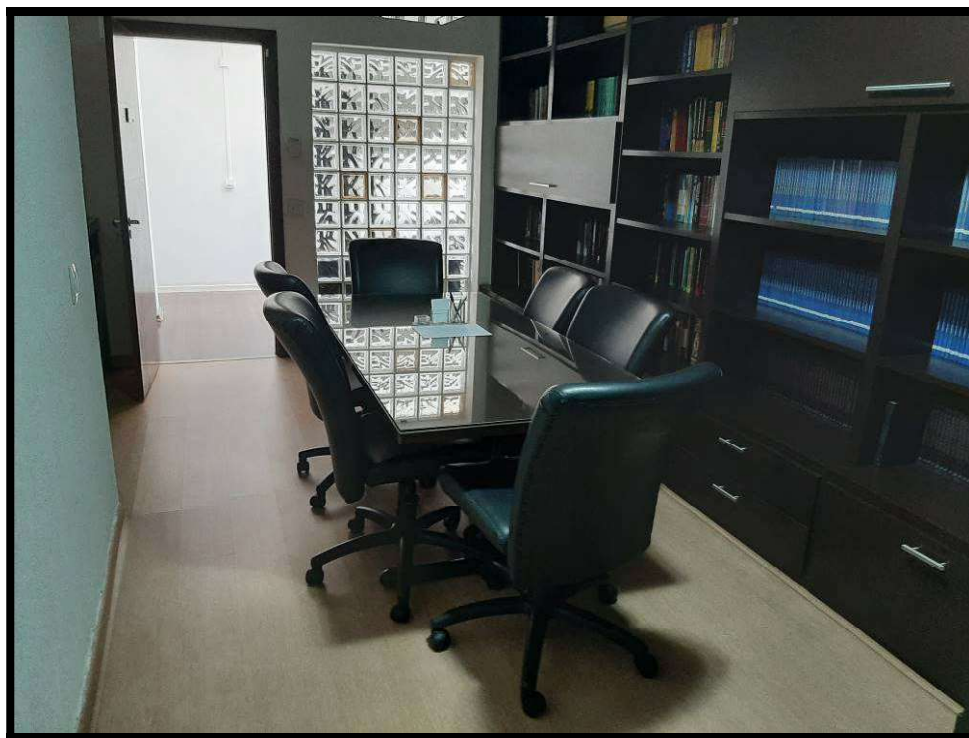
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

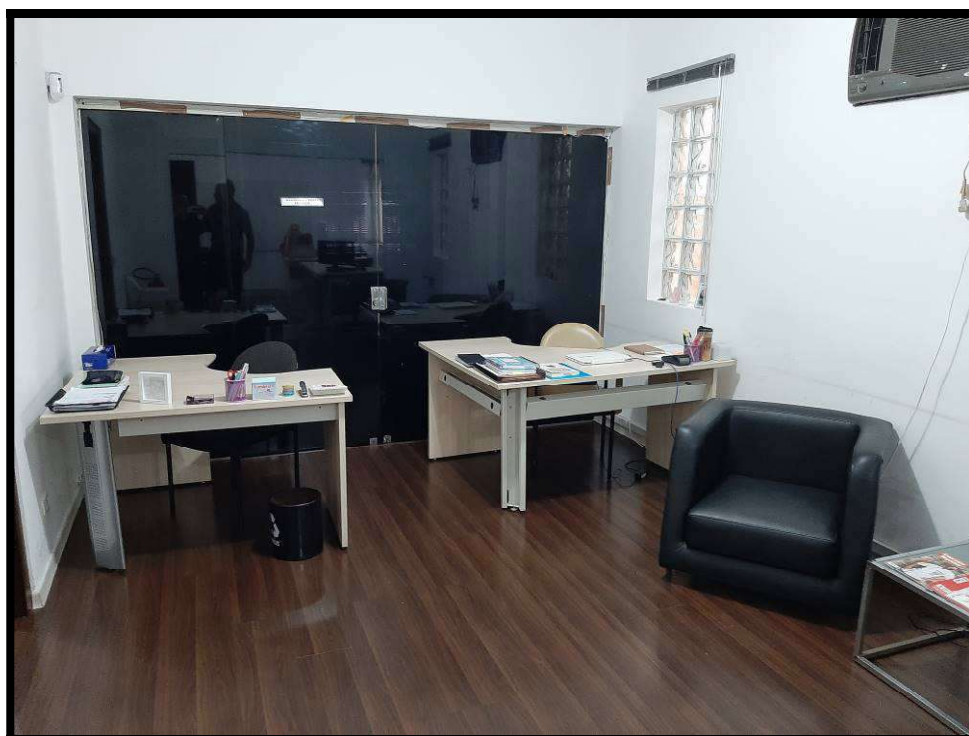
**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

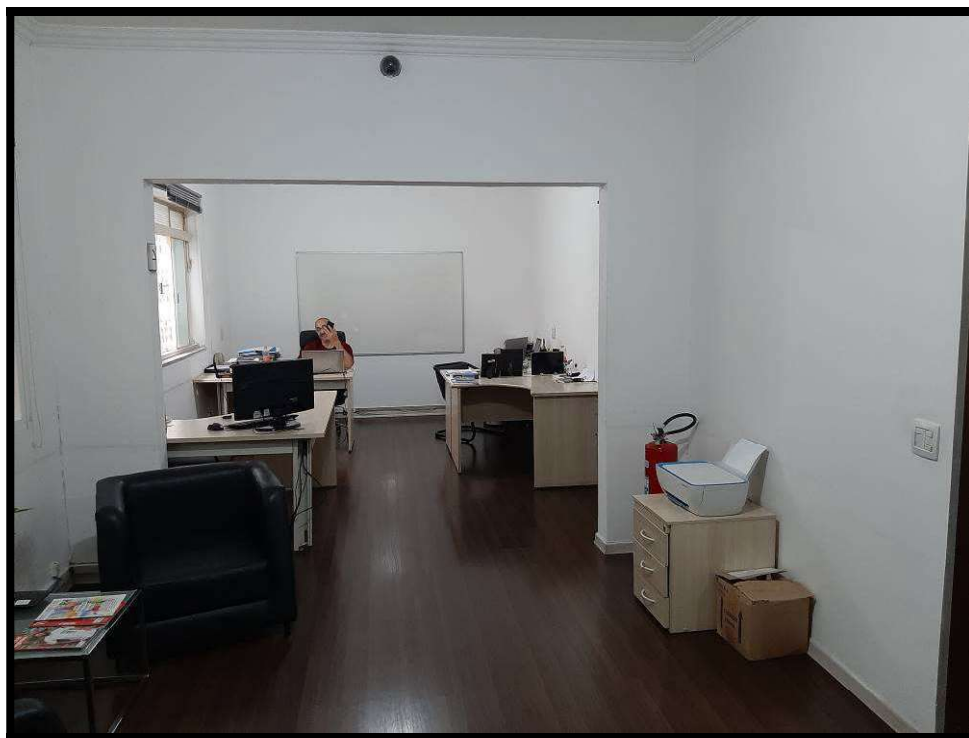
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

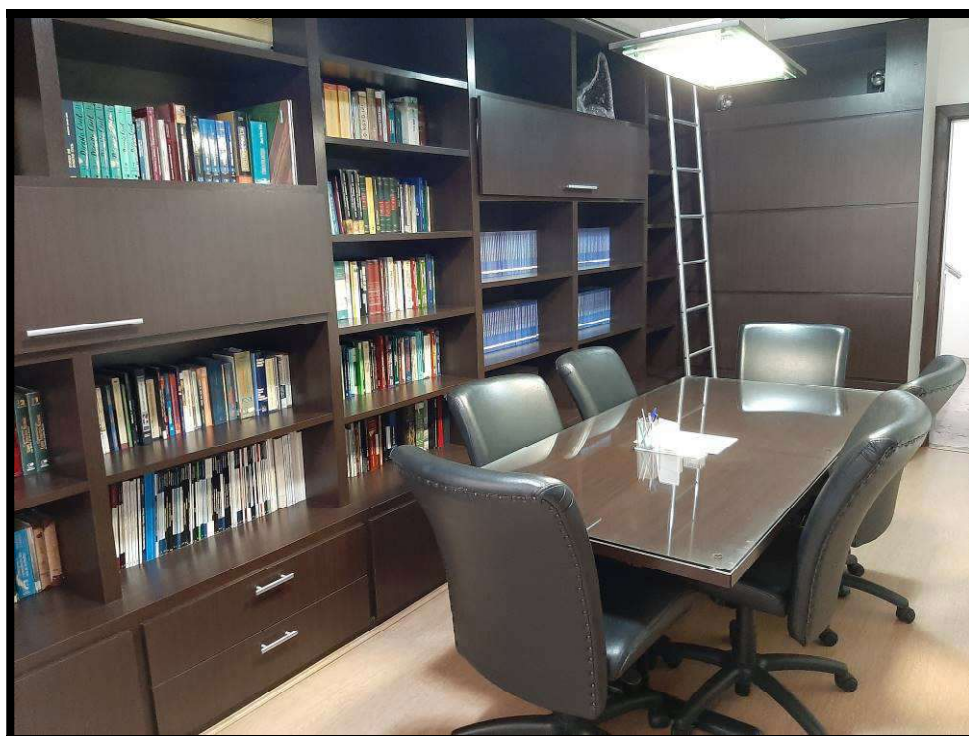
**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**







**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

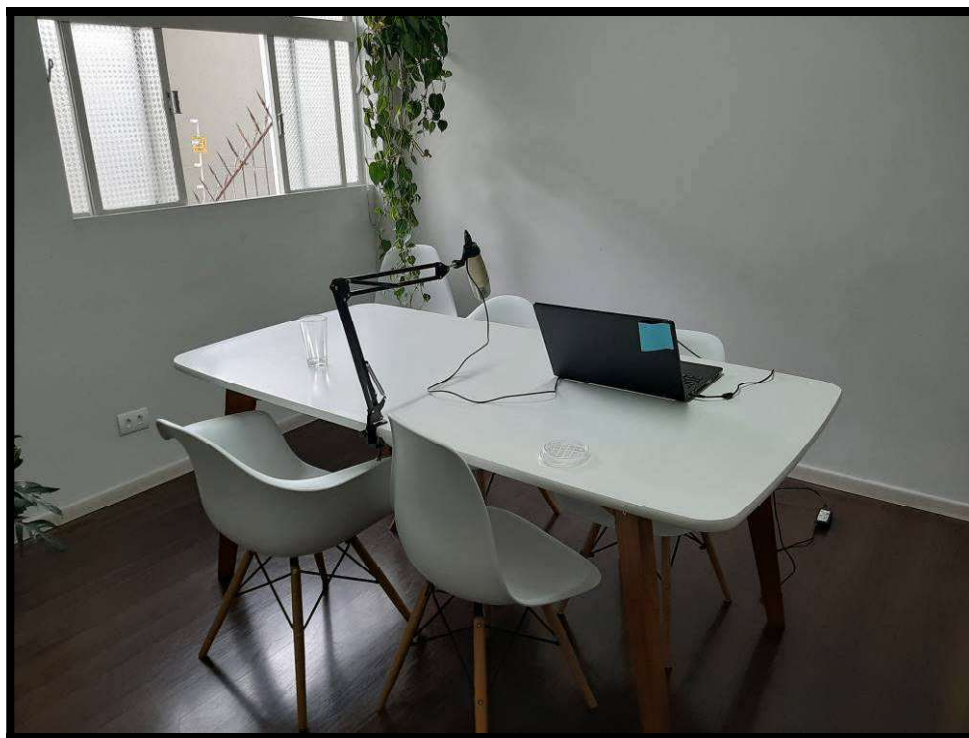
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

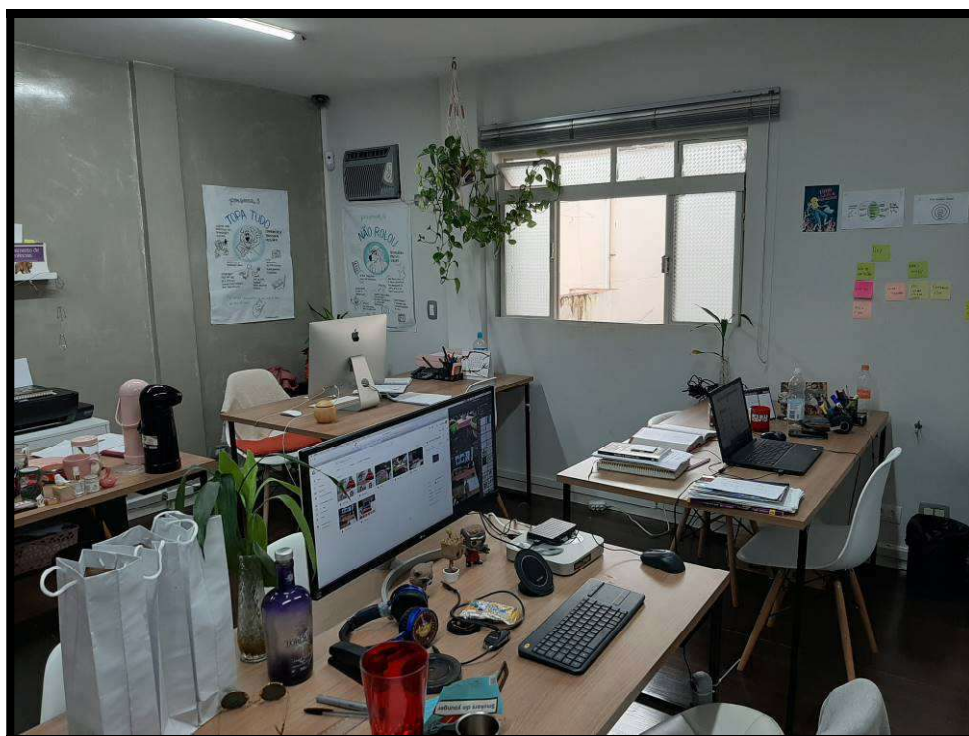
**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

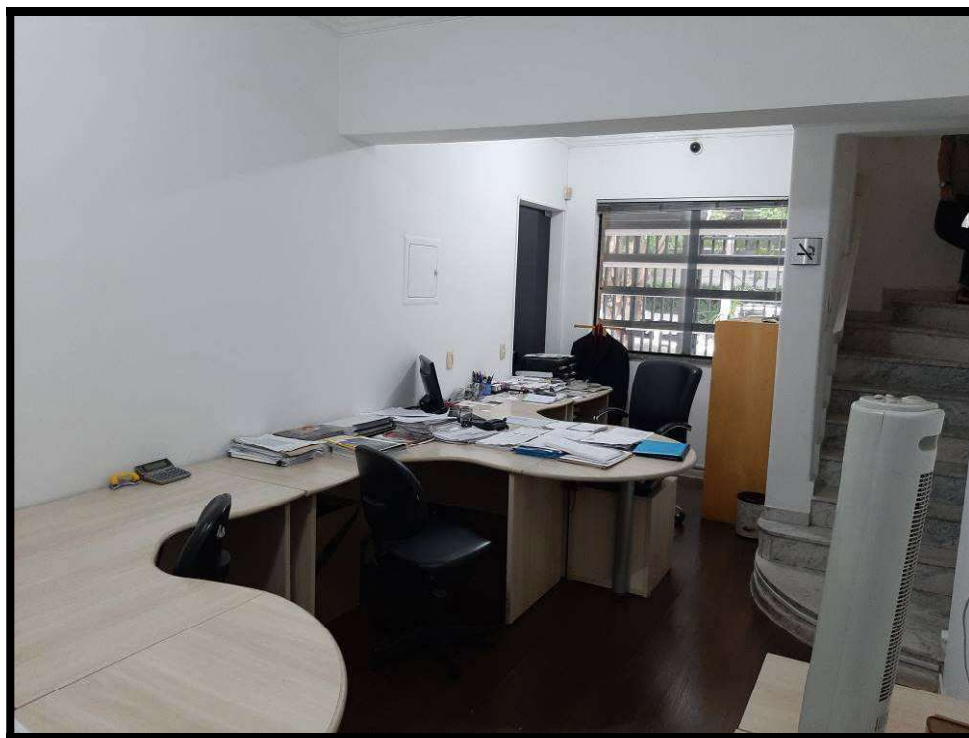
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

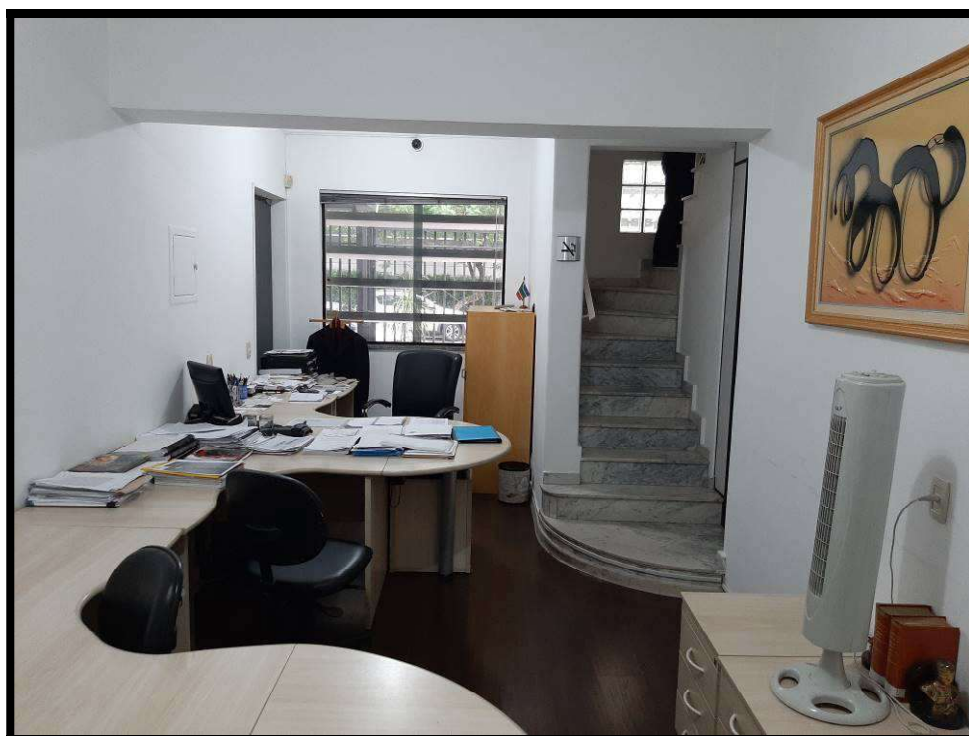
**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

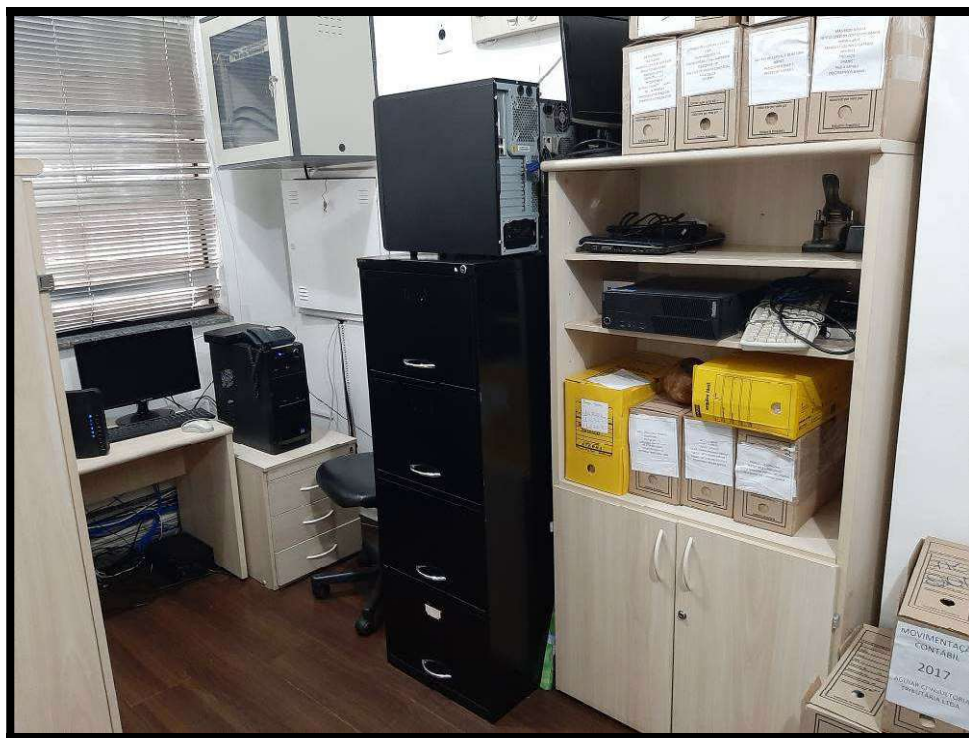
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

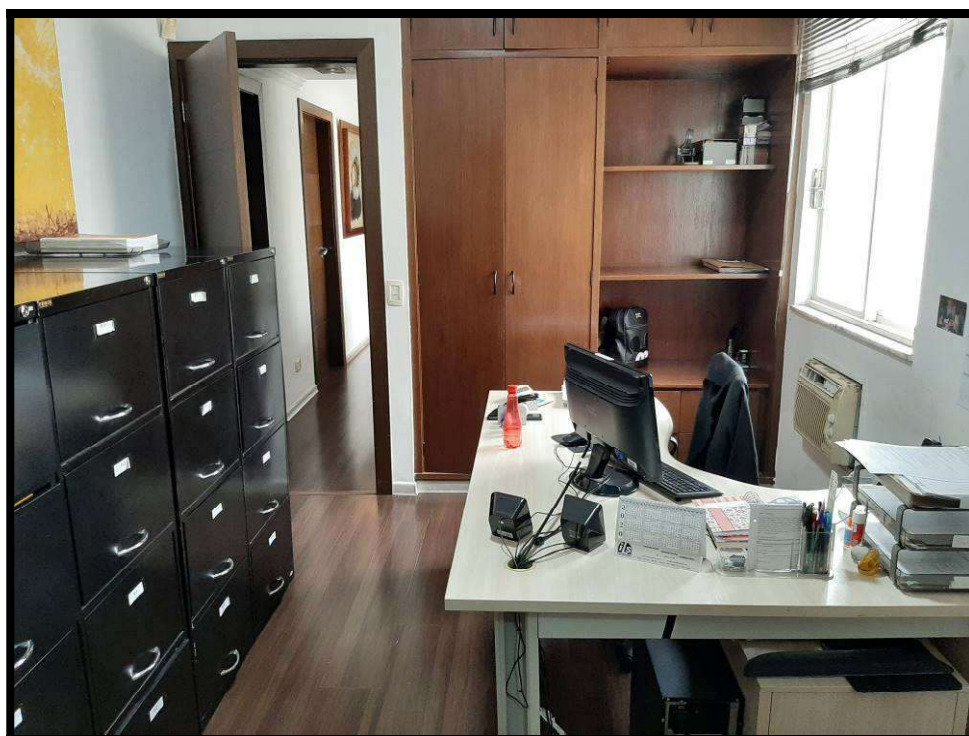
**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

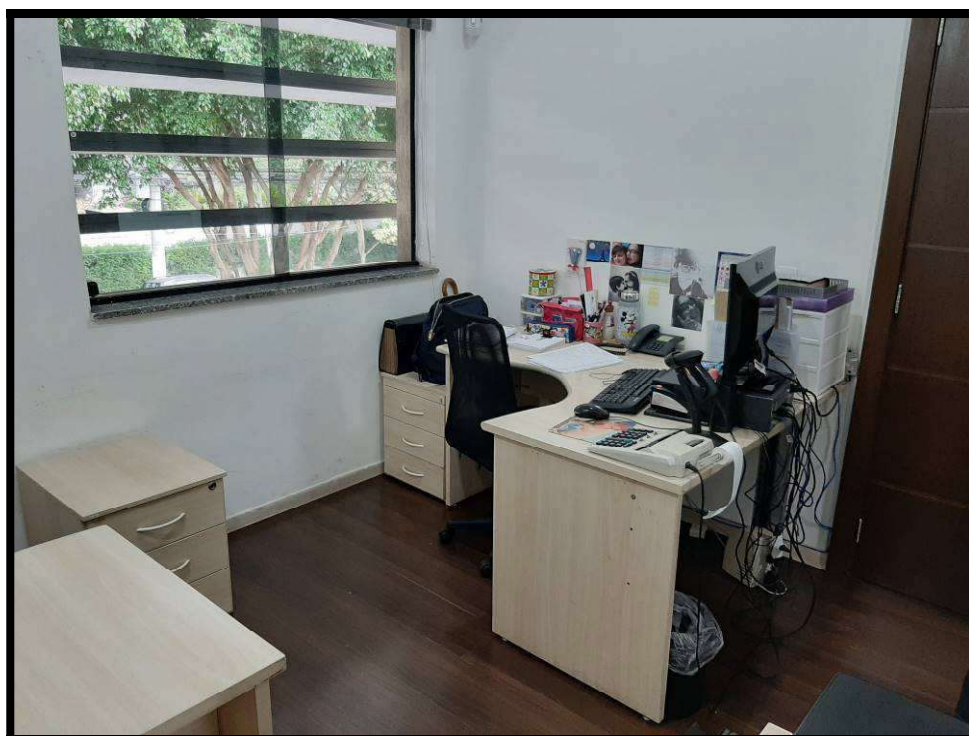
**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

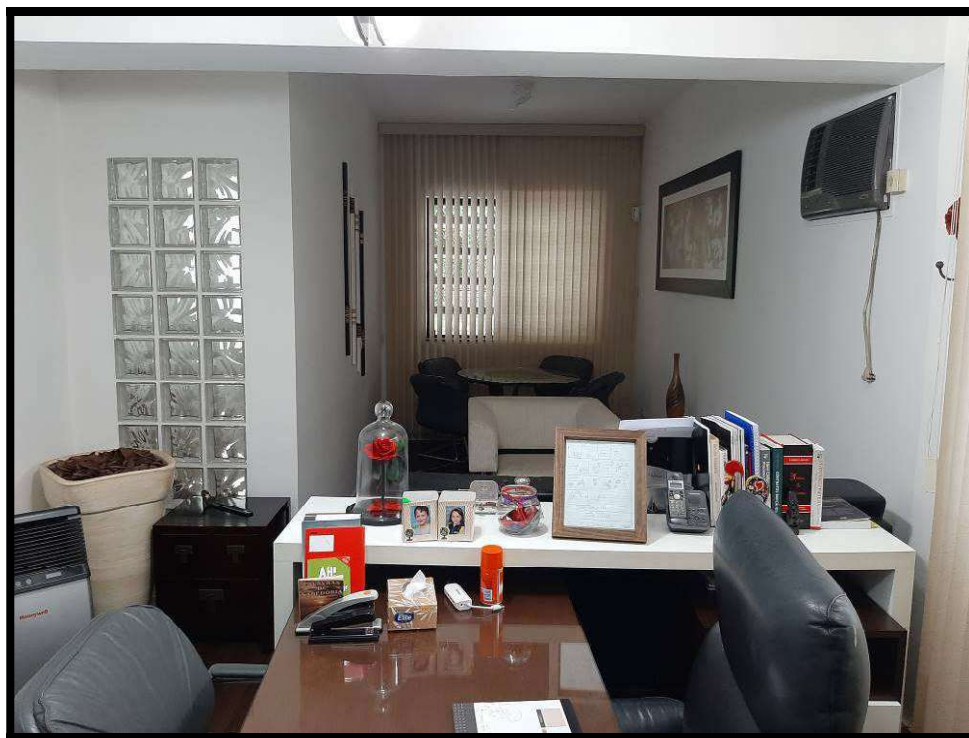
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

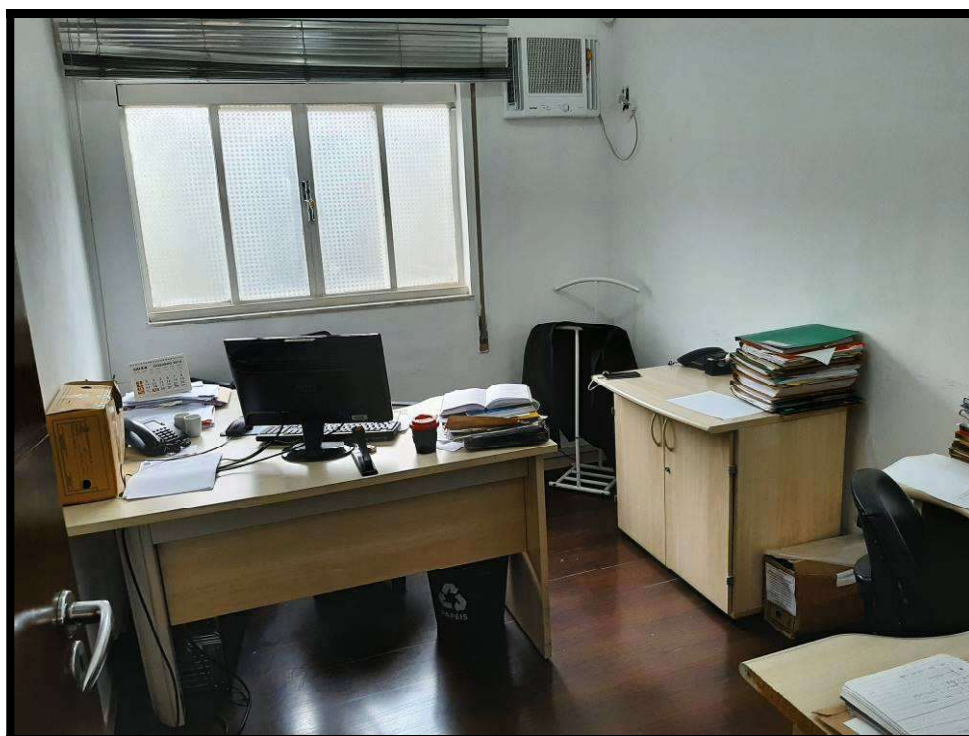
**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**





**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

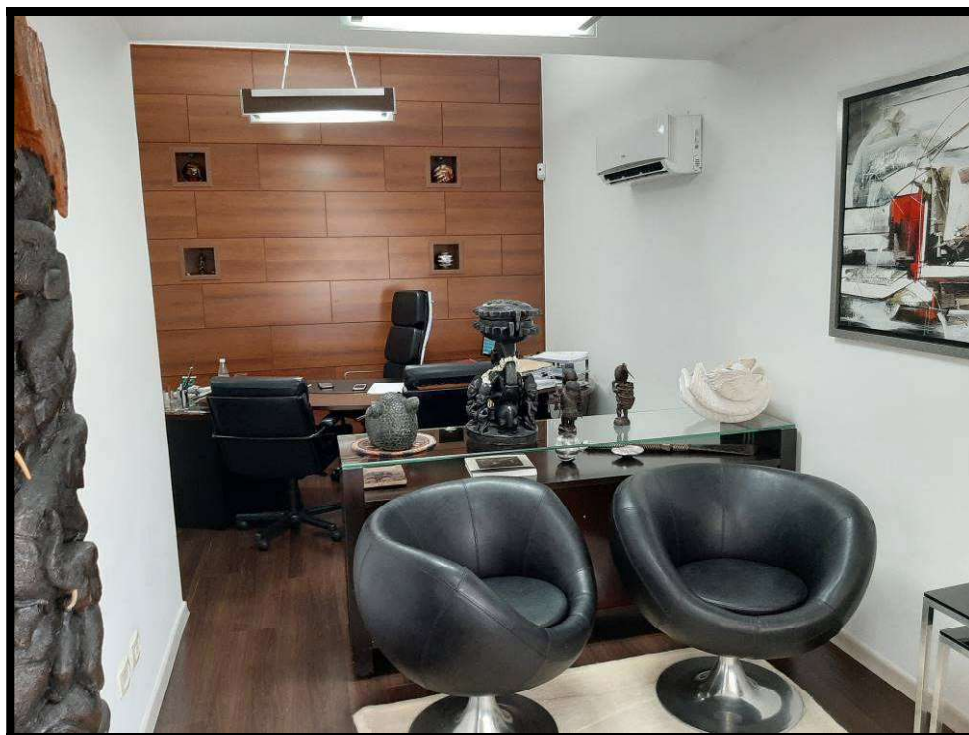
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090



**ASPECTOS INTERNOS**



**RUBIRAJARA CACERES***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809**Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931***&****TADEU FREDERICO DE ANDRADE***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866**Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090*

---

**10 – PESQUISA DE MERCADO - ELEMENTOS DE REFERÊNCIA**

A pesquisa de mercado identificou vários imóveis comerciais em oferta para venda semelhantes ou com potencial para serem adaptados para a atividade de serviços, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área construída, como segue:

---

**Elemento 01****Preço de Venda:** R\$1.200.000,00**Área Construída:** 113 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$10.619 / m<sup>2</sup>**Link:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ar-condicionado-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-113m2-id-2470098884/>

**Fonte:** J. Aoki Imóveis - Tel.: (11) 5079-2139

---

**Elemento 02****Preço de Venda:** R\$1.485.000,00**Área Construída:** 115 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$12.913 / m<sup>2</sup>**Link:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-115m2-id-2472718244/>

**Fonte:** Lindo Imóveis - Tel.: (11) 9.6906-9057



**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&****TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

---

**Elemento 03****Preço de Venda:** R\$1.490.000,00**Área Construída:** 140 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$10.642 / m<sup>2</sup>**Link:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-140m2-id-2462408745/>

**Fonte:** Araki Imóveis - Tel.: (11) 5079-8243

---

**Elemento 04****Preço de Venda:** R\$2.000.000,00**Área Construída:** 240 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$8.333 / m<sup>2</sup>**Link:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-area-de-servico-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-240m2-id-2430232415/>

**Fonte:** Center Imóveis - Tel.: (11) 5071-5000

---

**Elemento 05****Preço de Venda:** R\$1.400.000,00**Área Construída:** 140 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$10.000 / m<sup>2</sup>**Link:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-com-churrasqueira-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-140m2-id-2429605588/>

**Fonte:** Imobiliária Nova São Paulo - Tel.: (11) 5592-3200

**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&amp;

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

---

**Elemento 06****Preço de Venda:** R\$3.300.000,00**Área Construída:** 350 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$9.428 / m<sup>2</sup>**Link:**<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-350m2-id-2427654649/>**Fonte:** Lopes Stilo Imóveis - Tel.: (11) 2060-0989

---

**Elemento 07****Preço de Venda:** R\$1.500.000,00**Área Construída:** 140 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$10.714 / m<sup>2</sup>**Link:**<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-140m2-id-2475062602/>**Fonte:** Hanni David Imóveis - Tel.: (11) 5084-6459

---

**Elemento 08****Preço de Venda:** R\$1.860.000,00**Área Construída:** 160 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$11.625 / m<sup>2</sup>**Link:**<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-3-quartos-com-area-de-servico-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-160m2-id-2471689799/>**Fonte:** MMG Imóveis - Tel.: (11) 5575-4611

**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

**&****TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

---

**Elemento 09****Preço de Venda:** R\$1.350.000,00**Área Construída:** 230 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$5.869 / m<sup>2</sup>**Link:**<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-230m2-id-2440315271/>**Fonte:** Lopes Condovel Imóveis - Tel.: (11) 4302-7982

---

**Elemento 10****Preço de Venda:** R\$1.070.000,00**Área Construída:** 200 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$5.350 / m<sup>2</sup>**Link:**<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-area-de-servico-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-200m2-id-2459378168/>**Fonte:** Lello Imóveis - Tel.: (11) 3018-0000

---

**Elemento 11****Preço de Venda:** R\$3.000.000,00**Área Construída:** 380 m<sup>2</sup>**Preço Unitário:** R\$7.894 / m<sup>2</sup>**Link:**<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-sp-380m2-id-2194445477/>**Fonte:** Marc Imóveis - Tel.: (11) 3346-8800



## RUBIRAJARA CACERES

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

## TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

### 11 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

	PREÇO UNITÁRIO DE VENDA (R\$ / m <sup>2</sup> )	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO (R\$ / m <sup>2</sup> )
01	10.619	0,90	9.557
02	12.913	0,90	11.621
03	10.642	0,90	9.577
04	8.333	0,90	7.499
05	10.000	0,90	9.000
06	9.428	0,90	8.485
07	10.714	0,90	9.642
08	11.625	0,90	10.462
09	5.869	0,90	5.282
10	5.350	0,90	4.815
11	7.894	0,90	7.104

**Fator Oferta:** Sobre os preços unitário (R\$ / m<sup>2</sup>) de venda em oferta deve-se aplicar um fator de comercialização (liquidez), arbitrado por um coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações.

A média aritmética dos preços tratados por metro quadrado de área construída dos 11 elementos de referência em oferta para venda resulta em R\$8.458 / m<sup>2</sup>.

### 13 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R\$8.458 / m<sup>2</sup> se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 30% para cima e para



## RUBIRAJARA CACERES

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&

## TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

$$R\$8.458 / m^2 \times 1,30 = R\$10.995 / m^2 \text{ (limite máximo)}$$

$$R\$8.458 / m^2 \times 0,70 = R\$5.920 / m^2 \text{ (limite mínimo)}$$

Desta forma, verificou-se que os elementos de referência **02, 09 e 10** deverão ser excluídos, o que resulta na seguinte nova tabela:

	PREÇO UNITÁRIO DE VENDA (R\$ / m <sup>2</sup> )	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO (R\$ / m <sup>2</sup> )
01	10.619	0,90	9.557
02	-	-	-
03	10.642	0,90	9.577
04	8.333	0,90	7.499
05	10.000	0,90	9.000
06	9.428	0,90	8.485
07	10.714	0,90	9.642
08	11.625	0,90	10.462
09	-	-	-
10	-	-	-
11	7.894	0,90	7.104

A nova média aritmética dos preços tratados por metro quadrado de área construída dos oito elementos de referência restantes em oferta para venda resulta em R\$8.915 / m<sup>2</sup>.

**RUBIRAJARA CACERES**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931

&amp;

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

Portanto:

450 m<sup>2</sup> (área construída aproximada)x R\$8.915 / m<sup>2</sup> (média tratada)

= R\$4.011.750,00

ou

**R\$4.000.000,00 por arredondamento de mercado****14 - AVALIAÇÃO**

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria externa e interna ao imóvel, análise da documentação apresentada, além da análise e considerações objetivas e subjetivas dos avaliadores, que o imóvel urbano (sobrado comercial), objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM**, localizado na Rua Afonso Celso nº 457, Vila Mariana, Município de São Paulo / SP - CEP 04119-001, pode ser **AVALIADO** para fins de **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO PARA VENDA À VISTA** em:

**R\$4.000.000,00****(quatro milhões de reais)**

**OBS.:** O valor acima deve ser analisado como referência de mercado, podendo oscilar dentro de uma variação normal de até 10% (5% para mais ou para menos).

**16 - ENCERRAMENTO**

E para que produza os seus efeitos legais, **RUBIRAJARA CACERES**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob nº 65.809 e Perito Avaliador de Imóveis

**RUBIRAJARA CACERES***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.809**Perito Avaliador de Imóveis – COFECI / CNAI nº 14.931***&****TADEU FREDERICO DE ANDRADE***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866**Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090*

inscrito no COFECI / CNAI sob nº 14.931 e **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob nº 81.866 e Perito Avaliador de Imóveis inscrito no COFECI / CNAI sob nº 7.090, assinam e certificam este **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM** contendo 47 (quarenta e sete) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2020

---

**RUBIRAJARA CACERES***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 65.866**Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 14.931*

---

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE***Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866**Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090*