

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2024

Foto 01 - Fachada



## ENDEREÇO

**Rua General Almerio de Moura, 780 – Escritório 15**  
**CEP 05690-080**  
**Morumbi – São Paulo – São Paulo**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA .....	16
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	22
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	22
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	23
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	24
15. CONCLUSÃO .....	25
16. ASSINATURA/QR CODE CERTIFICADOR.....	27
17. ABREVIATURAS .....	28
18. CURRÍCULOS.....	29
19. ANEXOS.....	31

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Condomínio Edifício Empresarial Paulista

CNPJ: 08.484.428/0001-69

1.2 - Data da referência da pesquisa: 02 de fevereiro de 2024

1.3 - Data da vistoria: 30 de janeiro de 2023

1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel com os direitos contratuais penhorados nos autos do processo **1017770-22.2019.8.26.0002**

1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito no termo de penhora.

1.6 - Categoria do IA: Sala Comercial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 18 anos

## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

### 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula **186.243** junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

### 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos foi possível conhecer o imóvel avaliando, juntamente com os representantes de ambas as partes.

4.2 - De acordo com vistoria *in loco* o imóvel caracteriza-se como sala/escritório contendo banheiro e ar condicionado, onde mede **50,50 m<sup>2</sup>** de área privativa, com depósito no subsolo e direito ao uso de duas vagas de garagem.

4.3 - O imóvel encontra-se descupado, e mesmo tendo aproximadamente 18 anos de idade necessita de reparos simples.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

### 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

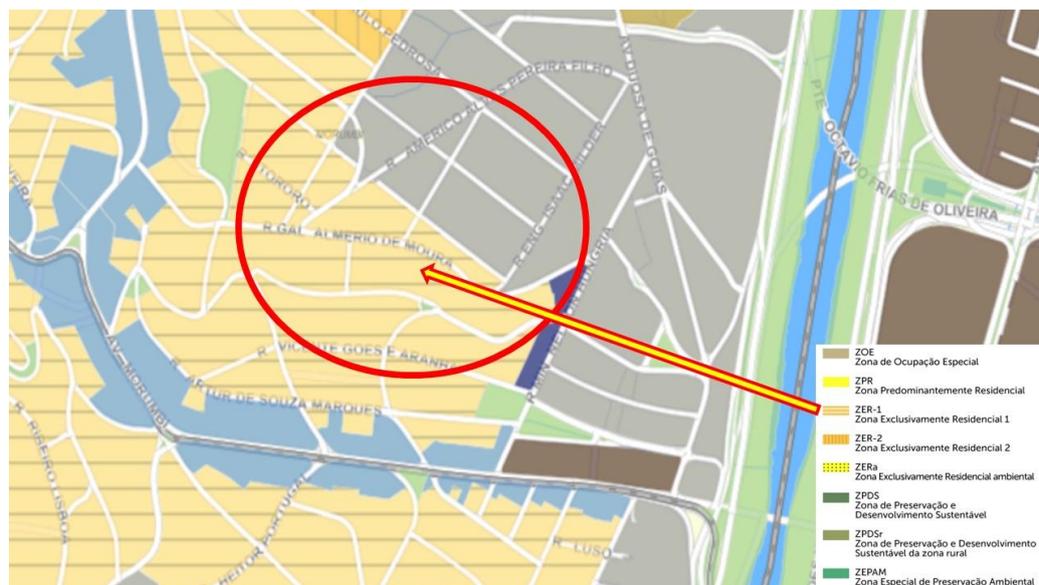
5.1 - O imóvel está localizado em condomínio de salas comerciais, onde conta com 34 salas individuais, auditório e sala de reunião de uso coletivo, gerador, controle de acesso ao estacionamento, recepção com controle de acesso, monitoramento por cameras e elevador.

### 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Localizado na Zona Sul de São Paulo, a região é caracterizada por ser área nobre, estando aproximadamente 600 metros da Marginal Pinheiros, próximo da Avenida Morumbi dentre outras vias de extrema importância, onde conta com comércio variado, e infraestrutura completa.

6.2 - Relatos locais apontam que a região antes da pandemia tinha grande fluxo de veículos e pessoas, por conta dos escritórios, faculdades e mercados, mas atualmente o mesmo não se observa mais, as ruas são tranquilas e com pouco movimento.

6.3 - De acordo com plano diretor municipal o imóvel está localizado em zoneamento ZER-1 (Zona exclusivamente residencial1).



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 300.087.0069-6
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 6.700,90
- 8.3 - Valor venal do terreno R\$ 233.725,00
- 8.4 - Valor venal da construção R\$ 273.002,00
- 8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 506.727,00

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA**

Foto 02 - Fachada



Foto 03 - Fachada



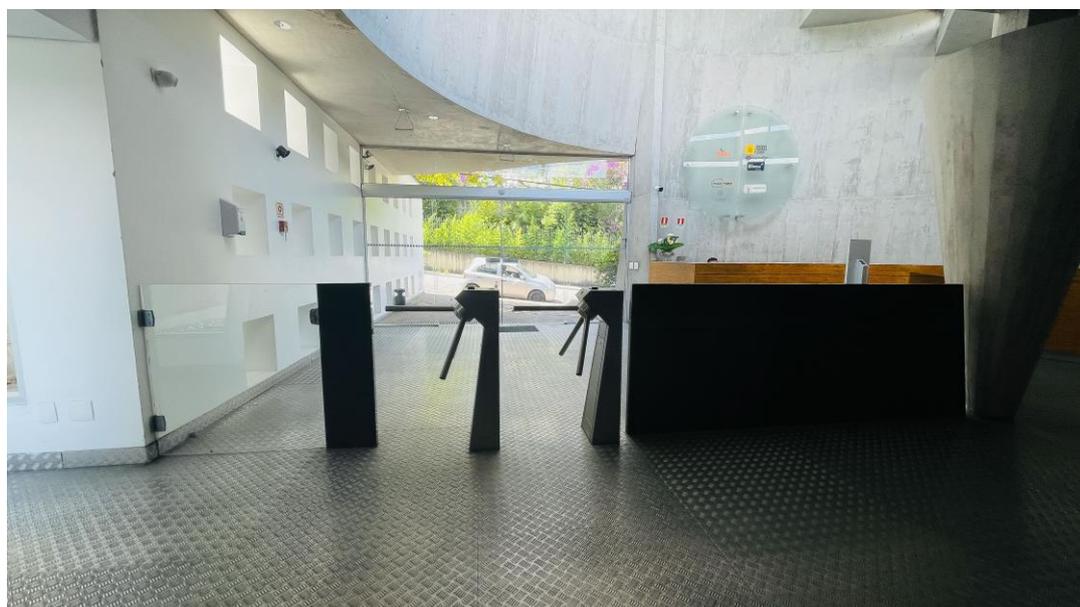
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Entrada



Foto 05 - Recepção



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Recepção

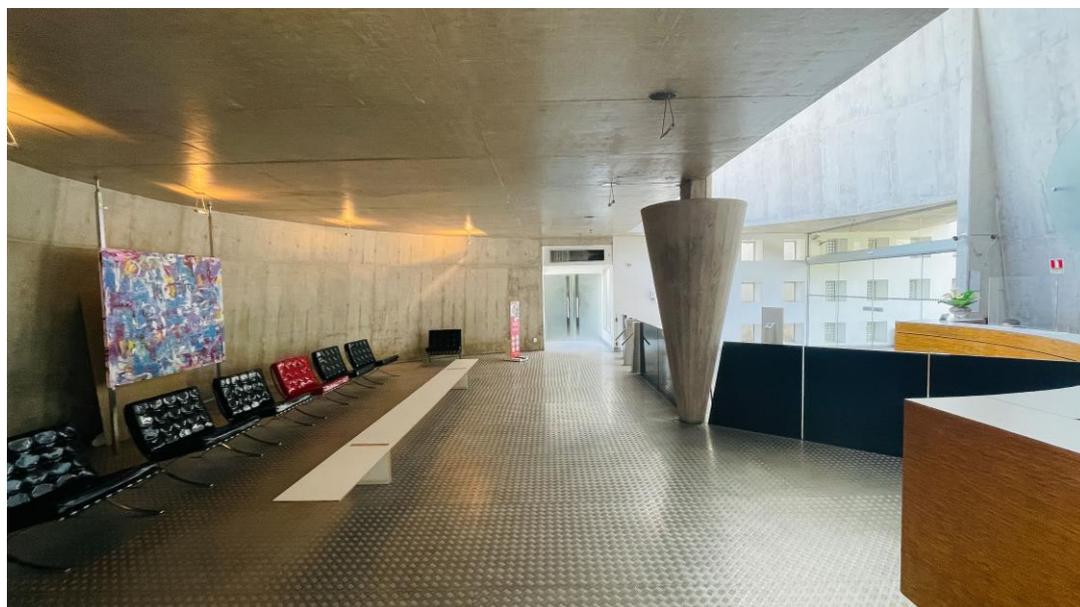


Foto 07 - Auditório



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 - Sala de reunião

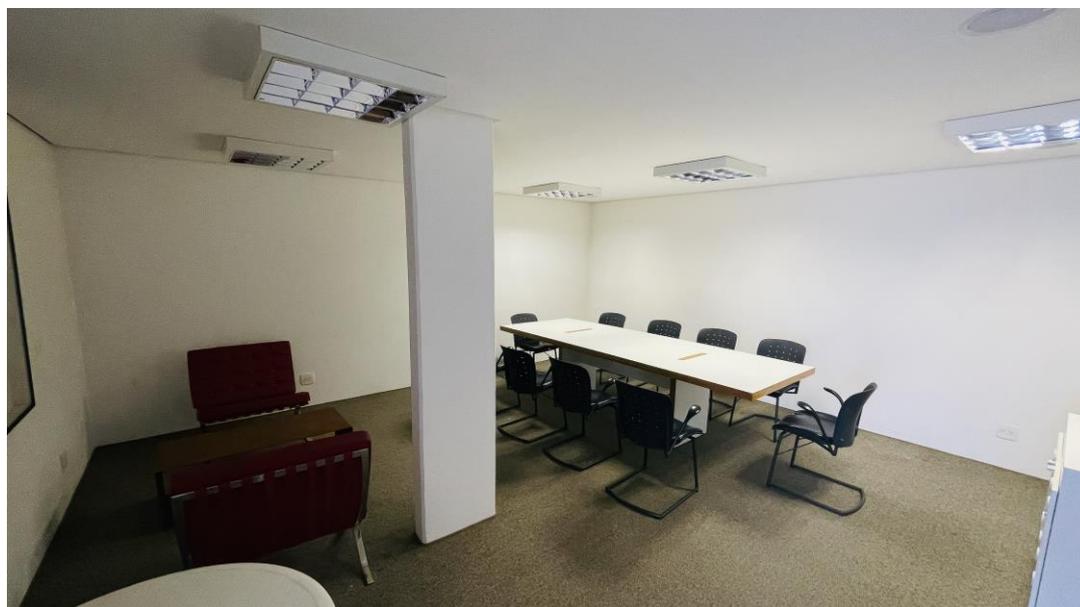


Foto 09 - Sala 15



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - Vista interna



Foto 11 - Vista interna



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - Vista interna



Foto 13 - Vista interna



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - Corredor de acesso

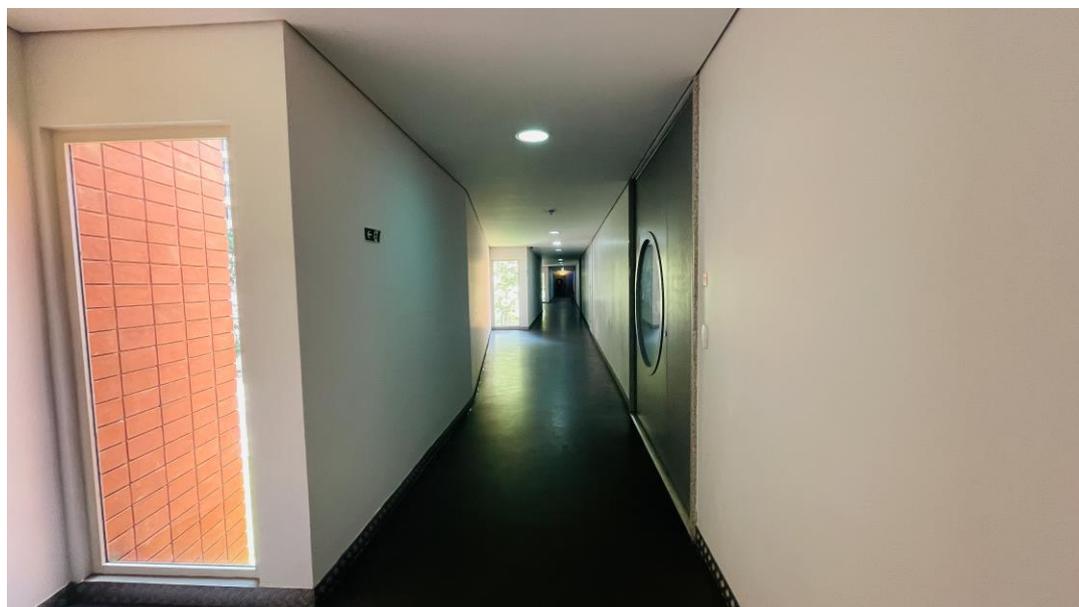


Foto 15 - Elevador



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 16 - Vista garagem coberta



Foto 17 - Gerador



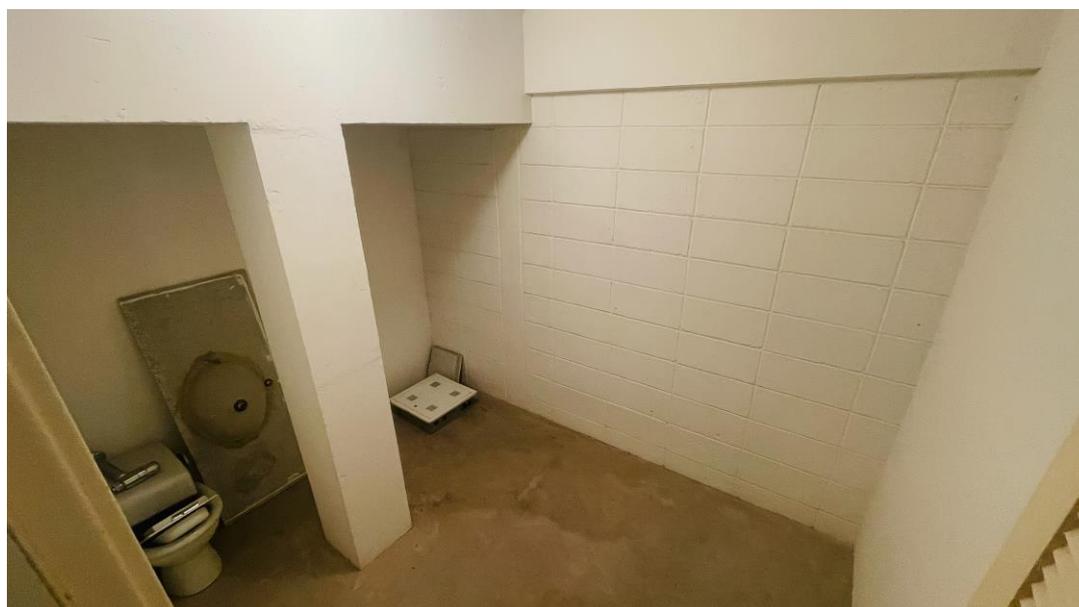
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 - Acesso depósitos



Foto 19 - Depósito



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** Doors ([www.doorz.com.br/imovel/salasconjuntos-morumbi-sao-paulo/30605](http://www.doorz.com.br/imovel/salasconjuntos-morumbi-sao-paulo/30605))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 432.000,00 – com 50.50 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.554,46 (oito mil e quinhentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Scheid Consultores de Imóveis ([www.scheidimoveis.com.br/imovel/conj-comercial-a-venda-sao-paulo-vila-tramontano-51m2-2vagas/MR91411](http://www.scheidimoveis.com.br/imovel/conj-comercial-a-venda-sao-paulo-vila-tramontano-51m2-2vagas/MR91411))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 432.000,00 – com 50.50 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.554,46 (oito mil e quinhentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Revenda Imóveis Select (<https://revendaimovelselect.com.br/imovel/BV6755/salas-conjuntos-morumbi-sao-paulo/venda>)

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 534.960,00 – com 74.30 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Proprietário particular (11) 3758-2519 Francisco (Escritório 9)

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 404.000,00 – com 50.50 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.000,00 (oito mil reais)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Proprietário particular (11) 3758-2519 Francisco (Escritório 10)

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 404.000,00 – com 50.50 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.000,00 (oito mil reais)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Proprietário particular (11) 3758-2519 Francisco  
(Escritório 11)

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 404.000,00 – com 50.50 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8.000,00 (oito mil reais)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se 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 na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - 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.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

**13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

REF.	V.G.V	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 432.000,00	50,50
2	R\$ 432.000,00	50,50
3	R\$ 534.960,00	74,30
4	R\$ 404.000,00	50,50
5	R\$ 404.000,00	50,50
6	R\$ 404.000,00	50,50
MÉDIA	R\$ 435.160,00	54,47

**VM = R\$ 7.989,47**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**14. PRÉ-AVALIAÇÃO**

14.1 -  $(\text{Soma V.G.V} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 7.989,47	50.50 m <sup>2</sup>	R\$ 403.468,42

14.3 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliado pode acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua General Almerio de Moura, 780 - Escritório 15, Município de São Paulo – São Paulo.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 7.989,47	50,50	R\$ 403.468,42

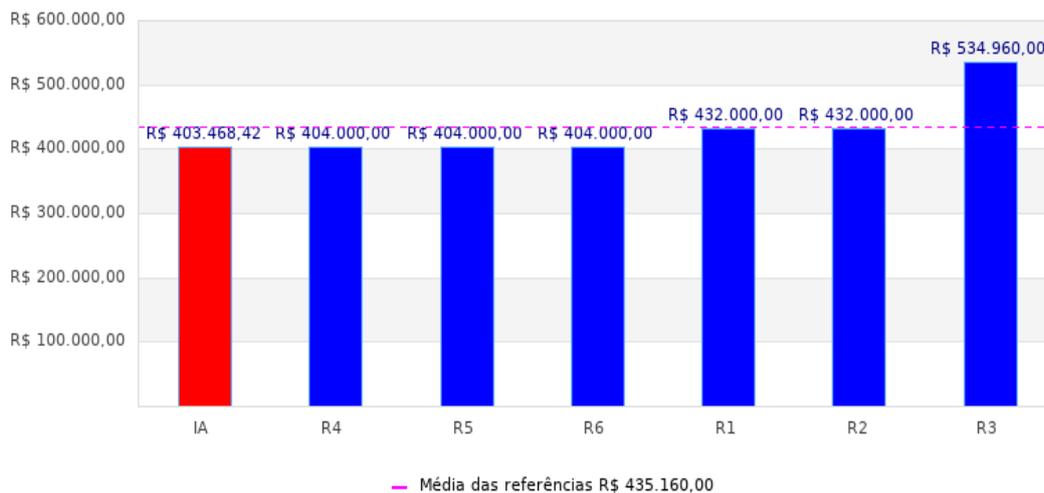
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 403.468,42 (Quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e quarenta e dois centavos)**.

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **5%** no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

## 16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 08 de fevereiro de 2024



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

### Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

### Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**Experiência**

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva - SC

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 19. ANEXOS



### O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc. 236

S20070073437D#01-14'00'

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA  
186.243

FICHA  
001

São Paulo, 18 de Outubro de 2006

**IMÓVEL:** Conjunto/escritório nº 15, localizado no térreo, bloco A do Condomínio Empresarial Paulista, situado na rua General Almério de Moura nº 780, Jardim Ouro Preto, Bairro Morumbi, 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa coberta de 50,500m<sup>2</sup>., a área comum coberta de 55,422m<sup>2</sup>., a área total edificada de 105,922m<sup>2</sup>., a área comum descoberta de 50,662m<sup>2</sup>., a área construída + descoberta de 156,584m<sup>2</sup>., e uma fração ideal de 2,7131% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito ao uso de 02 vagas de garagem de uso comum e indeterminadas, localizadas nos subsolos 1 e 2 do condomínio.

Cadastro Imobiliário Municipal nº 300.087.0054-8 (em maior área).

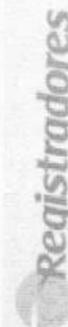
**PROPRIETÁRIA:** IMOBILIÁRIA CAMBUÍ LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 55.235.410/0001-03, com sede nesta Capital, na rua José Otaviano Soares nº 77, Bairro Brooklin Novo.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob nº 01, em 23 de setembro de 2003, na matrícula nº 172.199; (Averbação nº 06 e Registro nº 07 de 18 de outubro de 2006, da referida matrícula) deste Registro.

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Gilberto Bonício). O Oficial,

**ESPAÇO EM BRANCO**

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



## IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
300.087.0069-6	2024	01	01/01/2024

**Situação: Ativa**

**Local do Imóvel:**  
R GENERAL ALMERIO DE MOURA, 780 - CONJ/ESCR15  
2 VG C EMPRESAR PAULISTA CEP 05690-080  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R GENERAL ALMERIO DE MOURA, 780 - CONJ/ESCR15  
2 VG C EMPRESAR PAULISTA CEP 05690-080

**Contribuinte(s):**  
CNPJ 55.235.410/0001-03 IMOBILIARIA CAMBUI LTDA.

**Mensagens:**

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 3.199  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 3.199  
Testada (m): 126,50

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²): 106  
Área ocupada pela construção (m²): 1.386  
Ano da construção corrigido: 2005  
Padrão da construção: 4-C  
Uso: comercial

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUIDA 106	CONSTRUÇÃO 3.103,00	OBSOLESC 0,8300				CONSTRUÇÃO 273.002,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 3.199	TERRENO 1.685,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0271	TERR INCORPORADO 233.725,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO 506.727,00	X ALÍQUOTA 0,015	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO -900,01	= IMPOSTO CALCULADO 6.700,90	x FAT ESPEC 1,000000	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS 0,00	= IMPOSTO A PAGAR 6.700,90	= (D)
--	---------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (C)	x ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	x FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR 0,00	= (E)
---------------------	------------	----------------------	---------------------	-------------	-----------------------	---------------------------	-------

**VALOR A PAGAR (R\$):**

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) 6.700,90	- VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA 0,00	+ ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	= TOTAL A PAGAR 6.700,90	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO 09/02/2024
--	--	---------------------------------	-----------------------------	--

**Data de Emissão:** 02/02/2024  
**Número do Documento:** 1.2024.000914130-9  
**Solicitante:** ADRIANO DOS SANTOS (CPF 228.171.998-71)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 02/05/2024, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2024 às 11:41, sob o número WSTA24700919574. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017770-22.2019.8.26.0002 e código 3gvkVgXw.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Extrato válido para 02/02/2024



Cidade de  
São Paulo

Procuradoria  
Geral do Município

## Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 300.087.0069-6

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	9.991,90
Dividas Ajuizadas	77.180,82
Encargos	9.598,60
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 96.771,32</b>

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
568.264.9/18-4	2016	IPTU	2.609,05	1.993,68	10	Ajuizado	Em Aberto
568.264.9/18-4	2017	IPTU	14.519,31	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
562.771.0/21-7	2019	IPTU	15.642,95	3.442,14	10	Ajuizado	Em Aberto
562.771.0/21-7	2020	IPTU	15.649,43	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
569.335.7/22-8	2018	IPTU	15.175,18	3.163,59	10	Ajuizado	Em Aberto
569.335.7/22-8	2021	IPTU	13.584,90	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
	2022	IPTU	9.991,90	999,19	10	Não Ajuizado	Em Aberto