

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Conjuntos Comerciais de nº 73, 74 e 75, no Condomínio Edifício Itamaraty, na Rua Martinico Prado nº 26 – Santa Cecilia – São Paulo – CEP: 01224-010, matrículas 75.156, 75.155 e 75.154, penhorados na execução de número 0076423-90.2003.8.26.0100.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial.

Interessado: DOURADO, MAGALHAES, CANABRAVA, ALVARENGA E LIMA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (Madrona Advogados) e ABBOTT DIAGNOSTICOS RAPIDOS S.A.

Alcides Alves Ribeiro Neto
Corretor de Imóveis CRECISP: 27599-F - CNAI: 19901
Perito Avaliador Imobiliário – COD.: 1490 - TJSP
Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral
São Paulo SP CEP: 04675-010
Cel: 011 99357-6192
e-mail: aar.neto@hotmail.com

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	2
2. METODOLOGIA	2
3. ZONA E LOGRADOURO	3
4. CONDOMÍNIO	6
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
6. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	8
7. CONCLUSÃO	10
8. ENCERRAMENTO E ANEXOS	11

Processo Digital nº: 0076423-90.2003.8.26.0100

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória

Exequente: ABBOTT DIAGNÓSTICOS RÁPIDOS S.A.,

Executado: Cecília Scheinberg e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DANIELA DEJUSTE DE PAULA

Alcides Alves Ribeiro Neto, Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Imobiliário, com registro no CRECISP da 2ª Região (São Paulo) sob o nº 27599-F, COFECI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis CNAI nº 19901 (**ANEXO 08 - CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECISP**) e TJSP Cód.: 1490, Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral - São Paulo – SP - CEP: 04675-010, contratado por DOURADO, MAGALHAES, CANABRAVA, ALVARENGA E LIMA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (Madrona Advogados) e ABBOTT DIAGNOSTICOS RAPIDOS S.A., conforme decisão proferida nos autos de fls. 3270, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. OBJETIVO

A finalidade do presente parecer é Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de processo judicial., para instrução do processo em referência.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método de Renda, uma vez que os escritórios ofertados no condomínio são para locação e apenas uma negociação efetuada em abril de 2025, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas

Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral

São Paulo SP CEP: 04675-010

Cel: 011 99357-6192

e-mail: aar.neto@hotmail.com

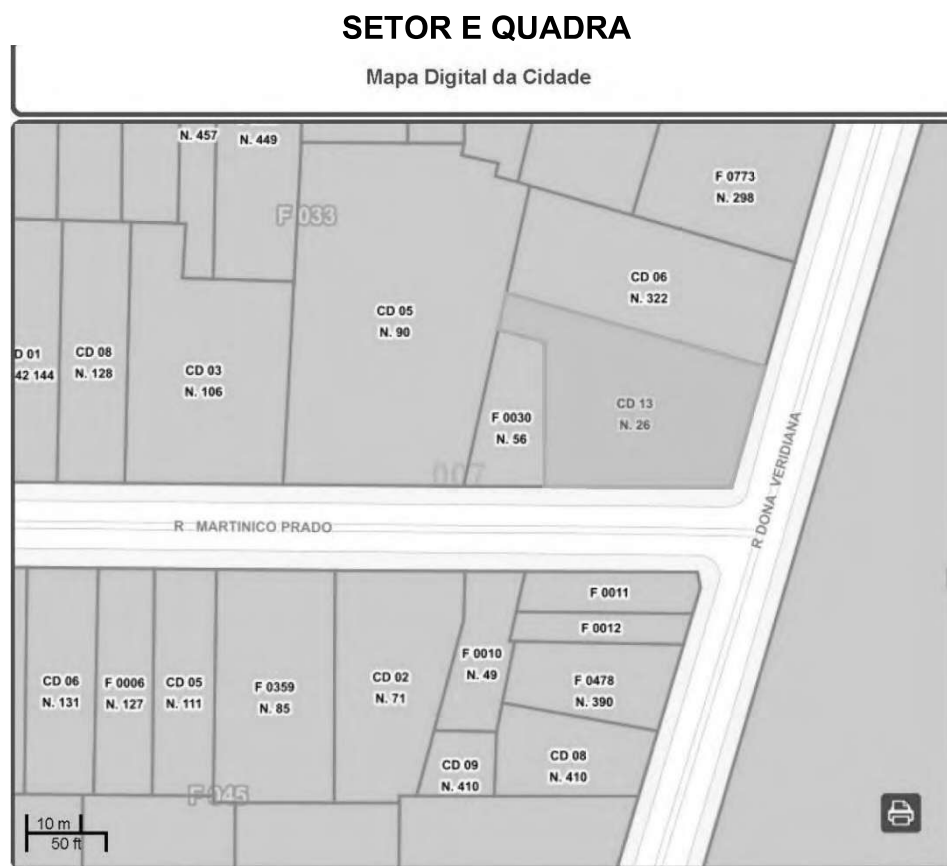
tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados coletados no próprio condomínio e PMSP (Secretaria da Fazenda), Acesso à Informações, Transparência Ativa, Dados das Transações Imobiliárias com recolhimento de ITBI. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

3. ZONA E LOGRADOURO

3.1. Situação e Localização

Os imóveis situam-se na Rua Martinico Prado nº 26 – Escritórios 73, 74 e 75 – 7º andar - Santa Cecília – São Paulo – CEP: 01224-010, Setor: 0007 - Quadra: 033 - Zona: ZEU – Índice Fiscal I. F.: 11.594,00 / 25 - obtidos no GeoSampa – Mapa Digital da Cidade de São Paulo, Zoneamento e Localização, conforme imagens abaixo e Notificações de IPTU 2025 (**ANEXO 01 – NOTIFICAÇÃO IPTU**):



Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral
 São Paulo SP CEP: 04675-010
 Cel: 011 99357-6192
 e-mail: aar.neto@hotmail.com

ZONEAMENTO



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R MARTINICO PRADO,26

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	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/frmPesquisaGeral.aspx>

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 (i)	NA
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)	20

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

16/08/2025 23:37:46

Link

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

Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral
 São Paulo SP CEP: 04675-010
 Cel: 011 99357-6192
 e-mail: aar.neto@hotmail.com

LOCALIZAÇÃO

Google Maps

R. Martinico Prado, 26 - Vila Buarque



Imagens ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc., Dados do mapa ©2025 10 m



R. Martinico Prado, 26 - Vila Buarque

3.2. Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Vias urbanas pavimentadas
- Rede de água tratada
- Galeria de águas pluviais
- Rede coletora de esgotos
- Rede e facilidades telefônicas
- TV a cabo e Internet
- Iluminação pública
- Linhas ônibus próximas
- Estação de Metrô/Terminal de Ônibus
- Entrega postal
- Gás Comgas

Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral
 São Paulo SP CEP: 04675-010
 Cel: 011 99357-6192
 e-mail: aar.neto@hotmail.com

- Hospitais
- Universidade
- Shopping
- Amplo Comercio

4. CONDOMÍNIO

O Edifício Itamaraty, é bem conservado, conta com 3 elevadores, atendendo os 19 andares, com o total de 95 salas, 5 por andar, 1 sala de reunião, disponibilizadas aos condôminos por um custo de um salário mínimo por dia, 2 subsolos proporcionando 95 vagas de garagem, 1 para cada sala e 45 vagas de garagem no térreo, utilizadas como rotativas, as garagens foram terceirizadas para RRM Estacionamentos, gerando uma renda média mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), os condôminos apesar de terem direito a uma vaga, por convenção de condomínio, concordam em pagar por mês R\$ 220,00 se forem utilizarem, a recepção/portaria e limpeza são terceirizadas, disponibilizando 6 seis funcionários, registrados são 2 funcionários, 1 Zelador e 1 Porteiro, o valor do condomínio para cada sala é de R\$ 989,00.

(ANEXO 02 – FOTOS DO CONDOMÍNIO)

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 15/08/2025, acompanhada do zelador Sr. Eneas.

Trata-se de 3 escritórios, todos adaptados para serem uma única área, com 42,84m² cada, totalizando de 128,52m². Atualmente os imóveis avaliando encontram-se vazio.

A vistoria nos imóveis não revelou observações dignas de nota, observando que eles se encontram em boas condições, piso em cerâmico com granito, paredes com massa corrida, teto rebaixado em gesso e com moldura, banheiro com piso cerâmico e azulejos até o teto, com louças na cor branca.

(ANEXO 03 – FOTOS DO IMÓVEL)

Os imóveis avaliando, são de propriedade de LID LABORATÓRIO INVESTIGAÇÕES DIAG REUMATOLOG IMUNOLOGIA S/C LTDA, estão localizados à Rua Martinico Prado nº 26 – Escritórios 73, 74 e 75 – 7º andar - Santa Cecília – São Paulo – CEP: 01224-010, e encontram-se registrados sob as matrículas de nºs. 75.156, 75.155 e 75.154 (2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DE SÃO PAULO), nos seguintes termos:

“Escritórios de nºs. 73, 74 e 75, localizados no 7º andar, situados no 11º distrito de Santa Cecília, na comarca de São Paulo/SP, medindo, área privativa de construção 42,84m², área comum de 45,68m², área total de construção

88,527m², 'para cada escritório e cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no 1º e 2º subsolo do edifício, para cada escritório." (ANEXO 04 – MATRÍCULAS)

Planta e informações quando do lançamento do empreendimento abaixo:

O Edifício ITAMARATY não é apenas um brilhante projeto arquitetônico de Israel Rewin, é também, um moderno conceito para edifícios comerciais, que incorpora novas e eficientes soluções para possibilitar maior funcionalidade ao seu dia a dia em um escritório.

HIGIENÓPOLIS

UM BAIRRO PRÓXIMO AO CENTRO, COM UMA INFRA-ESTRUTURA PERFEITA PARA SEUS NEGÓCIOS.
O EDIFÍCIO ITAMARATY LOCALIZA-SE AO LADO DO METRÔ ESTAÇÃO SANTA CECÍLIA, HOSPITAL SANTA ISABEL E UNIVERSIDADE MACKENZIE.

MÓDULO	ÁREA ÚTIL	ÁREA TOTAL
1	50 m ²	95 m ²
2	100 m ²	190 m ²
3	150 m ²	285 m ²
4	200 m ²	380 m ²
5	250 m ²	475 m ²

1 VAGA NA GARAGEM POR CONJUNTO.
5 VAGAS NA GARAGEM POR ANDAR.

Rua Martinico Prado
Esq. Rua Dona Veridiana

Vendas: **h.l.t.**
Rua Ceará, 269 - CEP 01243
Tel.: (011) 250-5369

Contratado e Incorporador:
CONSTRUTORA KLEPACZ LTDA.

Um projeto assim...

VISTA OK
Exterior

HIGIENÓPOLIS

...Se faz assim

Invista no seu próprio negócio. É garantia de lucro certo.

Com um projeto exclusivo do Arquiteto Israel Rewin e localizado no melhor ponto do bairro, o Edifício ITAMARATY oferece conjuntos comerciais de alto nível para consultórios e escritórios.

Cada andar terá 5 conjuntos modulados, que podem ser interligados atendendo aos mais variados tipos de atividade empresarial. Os andares serão atendidos por 3 elevadores de alta velocidade.

Cada conjunto terá uma vaga nas garagens localizadas nos sub-solos, ficando o andar inteiro destinado ao estacionamento de clientes e visitantes.

Conheça cada detalhe do projeto, no Edifício ITAMARATY tudo foi projetado pensando no conforto e funcionalidade de seus negócios:

PROJETO ISRAEL REWIN

CONJUNTOS COMERCIAIS COM 95 m²
ANDARES CORRIDOS COM 475 m²

Av. Dr. Silva Melo nº 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral
São Paulo SP CEP: 04675-010
Cel: 011 99357-6192
e-mail: aar.neto@hotmail.com

IPTU para cada conjunto é de R\$ 6.940,10/ano, totalizando 3 conjuntos por R\$ 20.820,30/ano.

CONDOMÍNIO para cada conjunto é de R\$ 989,00/mês, totalizando 3 conjuntos por R\$ 2.967,00/mês.

GARAGEM, para cada conjunto, se for utilizar R\$ 220,00/mês, totalizando 3 vagas por R\$ 660,00/mês.

Efetuuou-se levantamento de débitos de IPTU e Condomínio nos seguintes valores:

IPTU R\$ 61.562,88 – Conforme tabela abaixo:

IPTU			
CJ	DVIDA ATIVA	2025	TOTAL
73	13.580,86	6.940,10	20.520,96
74	13.580,86	6.940,10	20.520,96
75	13.580,86	6.940,10	20.520,96
TOTAL	40.742,58	20.820,30	61.562,88

Condomínio R\$ 88.931,70 – Conforme tabela abaixo:

CONDOMÍNIO	
CJ	TOTAL
73	29.643,90
74	29.643,90
75	29.643,90
TOTAL	88.931,70

(ANEXO 05 – CONSULTA DE DÉBITOS)

6. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

- 6.1. Em pesquisa no site da **PMSP (Secretaria da Fazenda), Acesso à Informações, Transparência Ativa, Dados das Transações Imobiliárias com recolhimento de ITBI**, considerando apenas os imóveis negociados na Rua Martinico Prado nº 26, cj. 25 conforme abaixo relacionados:

Nº do Cadastro (SQL)	Nome do Logradouro	Número	Comple mento	CEP	Natureza de Transação	Valor de Transação (declarado pelo contribuinte)	Data de Transação	Matrícul a do Imóvel	Área Construí da (m2)	ACC (IPTU)
007.033.0681-2	R MARTINICO PRADO	26	CJ 25	01224010	1.Compra e venda	280.000,00	22/04/2025	79131	89	1992

6.2. AMOSTRAS

Para composição e homogeneização das amostras, será utilizada a tabela abaixo, com os valores por m² dos imóveis ofertados e negociados:

AMOSTRA COLETADA									
Amostra	Imobiliária	Imóvel Ofertado	Tipo	Ban	Vagas	Constr	Valor Venda	Valor R\$/m ²	
1	Lopes Duquesa - Creci: 043413	Rua Marquês de Itu (não informa o nº)	Sala	2	1	70,00	350.000,00	5.000,00	
2	Ganan Imóveis - CRECI: 27875 J	Rua Martinico Prado (não informa o nº)	Sala	3	2	85,00	750.000,00	8.823,53	
3	Venue Imóveis - Creci: 38583-J-SP	Rua Martinico Prado (não informa o nº)	Sala	2	2	41,00	318.000,00	7.756,10	
4	Scano Piva Imóveis E Administração Ltda - Epp - Creci: 04483-J-SP	Rua Marquês de Itu, 408 (não informa o nº sala)	Sala	2	1	42,00	310.000,00	7.380,95	
5	Baru Imóveis - Creci: 23171-J-SP	Rua Marquês de Itu, 837 (não informa o nº da sala)	Sala	1	1	63,00	310.000,00	4.920,63	
6	ITBI	R MARTINICO PRADO, 26 - cj 25	Sala	2	1	42,84	280.000,00	6.535,95	

(ANEXO 06 - IMÓVEIS OFERTADOS)

6.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

AMOSTRA COLETADA

Amostra	Tipo	Ban	Vagas	Constr	Valor Venda	Valor R\$/m ²
1	Sala	2	1	70,00	350.000,00	4.500,00
2	Sala	3	2	85,00	750.000,00	7.941,18
3	Sala	2	2	41,00	318.000,00	6.980,49
4	Sala	2	1	42,00	310.000,00	6.642,86
5	Sala	1	1	63,00	310.000,00	4.428,57
6	Sala	2	1	42,84	280.000,00	6.535,95

TOTAL	37.029,04
média>	6.171,51
Limite Sup. +30%	8.022,96
Limite Inf. -30%	4.320,05

6.4. ELEMENTOS COMPARATIVOS VALIDOS

Todos os valores por m² estão dentro dos parâmetros, acima de 30% ou abaixo de 30% da média, assim todos os elementos serão considerados.

6.5. VALOR DOS IMÓVEIS AVALIANDO

O valor médio por m² apurado conforme tabela acima é de R\$ 6.171,51 (seis mil cento e setenta e um reais e cinquenta e um centavos), sendo que o imóvel tem área útil de 42,84m², o valor avaliado é de R\$ 264.387,35 (duzentos e sessenta e quatro mil, trezentos e oitenta e sete reais e trinta e cinco centavos) para cada conjunto, totalizando R\$ 793.162,05 (setecentos e noventa e três mil, cento sessenta e dois reais e cinco centavos) demonstrado pela tabela abaixo:

ASSIM PARA O VALOR DO IMÓVEL TEMOS A METRAGEM	42,840	METROS ²
MULTIPLICADO PELO VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO	6.171,51	264.387,35
Conjuntos 73 - 74 - 75	3	793.162,05

Conforme informações da Jaime Administração de Bens e Condomínios, administradora do condomínio Itamaraty, os conjuntos unificados têm uma maior procura para locação, proporcionando uma valorização em torno de 10% e considerando que o estado de conservação dos conjuntos é bom, necessitando apenas de limpeza, o seu valor é majorado em 10%, totalizando **R\$ 872.478,25 (oitocentos e setenta e dois mil, quatrocentos e setenta e oito reais e vinte e cinco reais)**, conforme abaixo:

ASSIM PARA O VALOR DO IMÓVEL TEMOS A METRAGEM	42,840	METROS ²
MULTIPLICADO PELO VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO	6.171,51	264.387,35
Conjuntos 73 - 74 - 75	3	793.162,05
Estado de conservação, acréscimo de	10%	79.316,20
TOTAL DOS 3 CONJUNTOS		872.478,25

6.6. ARREDONDAMENTO

Utilizando-se a premissa da norma para fins de arredondamento de até 1% do valor médio encontrado e para limites inferiores ou superiores de 5%, o valor do imóvel é de R\$ 872.000,00 (oitocentos e setenta e dois mil reais), conforme abaixo:

VALOR MÉDIO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	
R\$ 872.000,00	
(novecentos e seis mil reais)	
R\$ 828.400,00	LIMITE INFERIOR 5%
R\$ 915.600,00	LIMITE SUPERIOR 5%

7. CONCLUSÃO

- 7.1. Diante do todo exposto e fundamentado no trabalho realizado, conclui-se e sugere a DOURADO, MAGALHAES, CANABRAVA, ALVARENGA E LIMA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (Madrona Advogados) e ABBOTT DIAGNOSTICOS RAPIDOS S.A., que o valor da avaliação para os 3 conjuntos é de **R\$ 872.000,00 (oitocentos e setenta e dois mil reais)**, sendo que a norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, com limites inferior e superior conforme demonstrado na tabela do item 6.6.

- 7.2.** Para comparar o valor apurado na avaliação, foi aplicado o método de renda, utilizando-se para o cálculo do valor dos conjuntos, a taxa anual de 6,86%, obtida das publicações “fipezap-202505-comercial” do mercado imobiliário, disponível em “ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL, dividida por 12 meses.

<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#divulgacoes-mensais>

ANEXO 07 – FIPE ZAP

Portanto, considerada a data base de maio de 2025, última publicação até a data de hoje e a informação que esses mesmos conjuntos estão sendo ofertado pela Jaime Administração de Bens e Condomínios pelo valor de R\$ 5.000,00, conforme fórmula abaixo:

Valor do Imóvel=R\$ 5.000,00/(6,86%/12 meses);

Valor dos três conjuntos é de R\$ 874.635,57, conforme tabela abaixo, valor bem próximo da avaliação:

UTILIZANDO-SE A TAXA DE RENTABILIDADE ANUAL, OBTIDA DAS PUBLICAÇÕES FIPE ZAP DO MERCADO IMOBILIÁRIO	
VALOR OFERTADO DA LOCAÇÃO R\$ 5.000,00	mai/25
R\$ 874.635,57	6,86%
(oitocentos e setenta e quatro mil, seiscentos e trinta e cinco reais e cinquenta e sete centavos)	

8. ENCERRAMENTO

Tendo encerrado os trabalhos lavro o presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, que contém 11 (onze) páginas, numeradas sequencialmente e 8 (oito) anexos com 100 (cem) páginas, totalizando 111 (cento e onze) páginas, abaixo relacionados:

- 01.NOTIFICAÇÃO IPTU – 04 PÁGINAS**
- 02.FOTOS DO CONDOMÍNIO – 13 PÁGINAS**
- 03.FOTOS DO IMÓVEL – 10 PÁGINAS**
- 04.MATRÍCULAS – 29 PÁGINAS**
- 05.CONSULTA DÉBITOS DO IPTU – 07 PÁGINAS**
- 06.IMÓVEIS OFERTADOS – 07 PÁGINAS**
- 07.FIPE ZAP – 27 PÁGINAS**
- 08.CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECISP – 03 PÁGINAS**

Firmo o presente,

São Paulo, 19 de AGOSTO de 2025

ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO
CPF: 644.278.978-00
CRECISP: 27599-F - CNAI: 19901

Av. Dr. Silva Melo n° 520 – Bloco 1 – apto. 805 – Jardim Taquaral
São Paulo SP CEP: 04675-010
Cel: 011 99357-6192
e-mail: aar.neto@hotmail.com

ANEXO 01 – NOTIFICAÇÃO IPTU

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
007.033.0704-5	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 73

CEP 01224-010

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 73

CEP 01224-010

Contribuinte(s):

CNPJ 06.058.289/0001-86 HARTFORT INVES HOLDINGS LTD

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.254

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 1.254

Testada (m): 36,50

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 89

Área ocupada pela construção (m²): 1.172

Ano da construção corrigido: 1992

Padrão da construção: 4-D

Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR					
CONSTRUIDA 89	X	CONSTRUÇÃO 3.991,00	X	OBSOLESC 0,6600				=	CONSTRUÇÃO 234.432,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)			
TERRENO INCORP 1.254	X	TERRENO 11.594,00	X	PROFUND 1,0000	X	TIPO TERR 1,2153	X	CONDOMIN 1,6000	X	FRAÇÃO IDEAL 0,0105	=	TERR INCORPORADO 296.829,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
531.261,00	X 0,015	+ -900,00	= 7.068,91	X 1,000000	+ -128,81	= 6.940,10	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
6.940,10	- 0,00	+ 0,00	= 6.940,10	09/02/2025

Data de Emissão:

04/08/2025

Número do Documento:

1.2025.004255231-1

Solicitante:

ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO (CPF 644.278.978-00)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 02/11/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
007.033.0705-3	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 74

CEP 01224-010

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 74

CEP 01224-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.254

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 1.254

Testada (m): 36,50

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 89

Área ocupada pela construção (m²): 1.172

Ano da construção corrigido: 1992

Padrão da construção: 4-D

Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR					
CONSTRUIDA 89	X	CONSTRUÇÃO 3.991,00	X	OBSOLESC 0,6600				=	CONSTRUÇÃO 234.432,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)			
TERRENO INCORP 1.254	X	TERRENO 11.594,00	X	PROFUND 1,0000	X	TIPO TERR 1,2153	X	CONDOMIN 1,6000	X	FRAÇÃO IDEAL 0,0105	=	TERR INCORPORADO 296.829,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
531.261,00	X 0,015	+ -900,00	= 7.068,91	X 1,000000	+ -128,81	= 6.940,10	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
6.940,10	- 0,00	+ 0,00	= 6.940,10	09/02/2025

Data de Emissão:

04/08/2025

Número do Documento:

1.2025.004255577-9

Solicitante:

ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO (CPF 644.278.978-00)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 02/11/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
007.033.0706-1	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 75

CEP 01224-010

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 75

CEP 01224-010

Contribuinte(s):

CNPJ 06.058.289/0001-86 HARTFORT INVEST HOLDINGS LTD

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.254

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 1.254

Testada (m): 36,50

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 89

Área ocupada pela construção (m²): 1.172

Ano da construção corrigido: 1992

Padrão da construção: 4-D

Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR					
CONSTRUIDA	X	CONSTRUÇÃO	X	OBSOLESC	=	CONSTRUÇÃO	X	ESPECIAL	= (A)						
89		3.991,00		0,6600		234.432,00		1,000000							
TERRENO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	=	TERR INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (B)
1.254		11.594,00		1,0000		1,2153		1,6000		0,0105		296.829,00		1,000000	
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
531.261,00	X 0,015	+ -900,00	= 7.068,91	X 1,000000	+ -128,81	= 6.940,10	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
6.940,10	- 0,00	+ 0,00	= 6.940,10	09/02/2025

Data de Emissão:

04/08/2025

Número do Documento:

1.2025.004255672-4

Solicitante:

ALCIDES ALVES RIBEIRO NETO (CPF 644.278.978-00)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 02/11/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

ANEXO 02 – FOTOS DO CONDOMÍNIO



ENNDEREÇO



FRENTE DO EDIFÍCIO



VISTA DO PRÉDIO



RECEPÇÃO



RECEPÇÃO



SALA DE ESPERA



BANHEIRO CADEIRANTE SALA DE ESPERA



BANHEIRO MASCULINO SALA DE ESPERA



BANHEIRO FEMININO SALA DE ESPERA



LAVATÓRIOS SALA DE ESPERA



SALA DE REUNIÃO/CONVENÇÃO



SALA DE REUNIÃO/CONVENÇÃO



SALA DE REUNIÃO/CONVENÇÃO



SALA DE REUNIÃO/CONVENÇÃO



VISTA DA PORTA DE ENTRADA SALA REUNIÃO/CONVENÇÃO



COPA DA SALA DE REUNIÃO/CONVENÇÃO



BANHEIRO MASCULINO SALA DE REUNIÃO/CONVENÇÃO



BANHEIRO FEMININO SALA DE REUNIÃO/CONVENÇÃO



VISTA DO ESTACIONAMENTO TERREO



VISTA DO ESTACIONAMENTO TERREO



VISTA DO ESTACIONAMENTO TERREO



VISTA DO ESTACIONAMENTO TERREO



VISTA DO LADO ÍMPAR DA RUA

ANEXO 03 – FOTOS DO IMÓVEL



ENTRADO DOS CONJUNTOS



ENTRADA DOS CONJUNTOS



VISTA SALAS INTERNAS



VISTA BANHEIRO E COPA



VISTA PELO LADO DIREIRO DUAS SALAS UMA COM BANHEIRO



VISTA DA SALA LADO DIREITO



VISTA DA SALA LADO DIREITO



VISTA DOS BANHEIROS LADO DIREITO E PORTA DE ACESSO



BANHEIRO



COPA



BANHEIRO



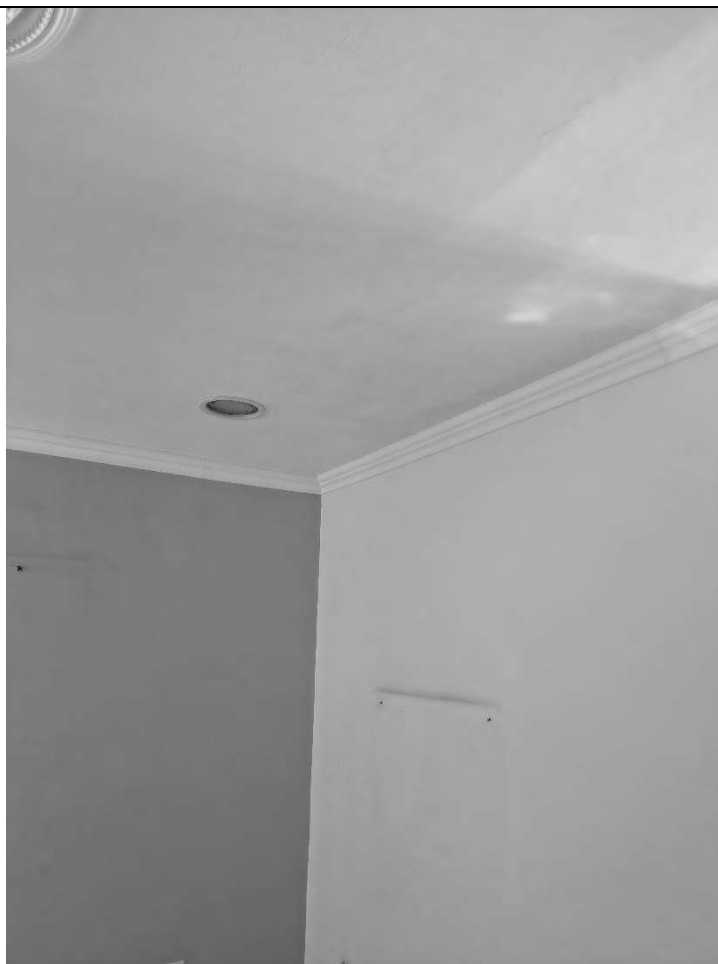
VISTA PISO/PAREDE/TETO SALA



VISTA PISO/PAREDE/TETO BANHEIRO



VIASTA PISO



VISTA PAREDE E TETO



VISTA PISO



VISTA TETO



VISTA CORREDOR DO 7º ANDAR

ANEXO 04 - MATRÍCULAS



Valide aqui
este documento

fls. 3325

Etiqueta Arisp
S24070785165D

Pág: 00001/ 00009



2ºRI 01244869

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que,
revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu
cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM

112482.2.0079154-43



matrícula	ficha
79.154	01

São Paulo, 07 de abril de 1993.

IMÓVEL:- ESCRITÓRIO Nº 73, localizado no 7º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATY", situado na rua Martinico Prado nº 26, no 11º subdistrito - Santa Cecília, com a área privativa de construção de 42,84m²., área comum de 45,687m²., área total de construção de 88,527m²., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,05263%, cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no 1º ou no 2º subsolo do edifício.

CONTRIBUINTE:- 007.033.0029-6.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA KLEPACZ LTDA., inscrita no CGC/MF sob número 51.961.266/0001-31, com sede nesta Capital, na rua Ceará, nº 390.

REGISTRO ANTERIOR: R.3 (aquisição) e R.6 (condomínio) na matrícula número 47.967, deste Cartório.

O Oficial:

R.1 em 18 de agosto de 1998

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 29 de agosto de 1.996 lavrada no 19º Cartório de Notas desta Capital (Lv. 3.924, fls. 169), a CONSTRUTORA KLEPACZ LTDA., já qualificada, em cumprimento aos instrumentos particulares de promessa de venda e compra e de cessão de direitos datados, respectivamente, em 16.12.1.986 e 27.05.1.988, não registrados, **vendeu** a LID-LABORATÓRIO DE INVESTIGAÇÕES DIAGNÓSTICAS EM REUMATOLOGIA E IMUNOLOGIA S/C LTDA., com sede nesta Capital, na rua Martinico Prado nº 26, 7º andar, - inscrita no CGC/MF. sob nº 51.531.655/0001-27, a fração ideal

" continua no verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AM6R7-NEH9N-5SSDY-G9N5A>

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNA FURTINI VEADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2025 às 17:06, sob o número WJMJ25419559218. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0076423-90.2003.8.26.0100 e código g9p2FLGE.



Valide aqui
este documento



2ºRI 01244869

CNM

112482.2.0079154-43



matrícula
79.154

ficha
01 verso

de terreno de 1,05263%, correspondente ao imóvel desta matrícula; tendo sido declarado pela vendedora que o imóvel desta matrícula não faz parte de seu ativo permanente, razão pela qual deixa de apresentar a CND do INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados Pela Secretaria da Receita Federal. Sendo, o valor da venda o de Cz\$ 65.000,00, sem expressão monetária atual.

O Escrevente Autorizado:-

[Assinatura]
FUMBERTO DA SILVA FILHO

R.2 em 18 de agosto de 1998

ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE E QUITAÇÃO

Pela mesma escritura mencionada no R.1, retro, a CONSTRUTORA KLEPACZ LTDA., já qualificada, incorporadora do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATY, deu quitação à adquirente LID-LABORATÓRIO DE INVESTIGAÇÕES DIAGNÓSTICAS EM REUMATOLOGIA E IMUNOLOGIA S/C LTDA., também já qualificada, da quantia de R\$ --- R\$ 2,41, em quanto importaram as obras de construção do escritório objeto da presente matrícula, feita às expensas dela, adquirente, na vigência da promessa de venda e compra não registrada, passando, portanto, dita unidade, a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuída por vincular-se, indissoluvelmente, à fração ideal de terreno de 1,05363%, adquirida conforme registro retro efetuado sob nº 1.

O Escrevente Autorizado:-

[Assinatura]
FUMBERTO DA SILVA FILHO

Av.3 em 18 de agosto de 1998

CADASTRO ATUAL

Pela mesma escritura mencionada no R.1, retro, foi autori-

" continua na ficha nº 02 "



Laudo De Avaliação de Imóvel Comercial

PROCESSO:	0076423-90.2003.8.26.0100
-----------	---------------------------

Objetivo Avaliação do valor de mercado

Laudo Avaliação Imóvel – **Matrícula** 79.156
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL –
Cadastro Municipal: 007.033.0706-1
Imóvel Comercial: Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº26, Vila Cecília.

Perito Avaliador de Imóveis



I- MAPA:

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado *Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº 26, Vila Cecília.*

A reprodução de mapa é da Fotografia aérea do local, retirada do *Software Google Maps*, ilustram a situação do imóvel e de seus entorno:



Figura 1: Localização do imóvel objeto da Ação.

II- MATRICULA DO IMÓVEL: 79.156

III- INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 007.033.0706-1

Perito Avaliador de Imóveis



IV- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado *Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº26, Vila Cecília.*

V- ANÁLISE DA PROPRIEDADE:

O imóvel possui as seguintes características:

- | |
|--|
| ▪ Construção privativa: 42.84m2 |
| ▪ Construção área comum: 45.687m2 |
| ▪ Utilidade pública: Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
▪ Água potável ▪ Rede de esgoto ▪ Coleta de resíduos ▪ Correios ▪ Telefone ▪ Energia elétrica ▪ Internet ▪ Escolas ▪ Asfalto com águas pluviais ▪ Shopping. |

VI- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Em atenção à solicitação, Alif Ribeiro Perito Avaliador de Imóveis tem o prazer de apresentar o Laudo de Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de Mercado do imóvel em referência. A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os imóveis disponíveis para venda apresentam os seguintes valores:



lopes.com.br/imovel/REO371539/venda-salas-1-vaga-sao-paulo-santa-cecilia?listFrom=busca&listPosition=7

Lopes Lançamentos Prontos Aluguel Anuncie seu imóvel Seja Franqueado Links Úteis

Fale conosco

29 fotos Mapa Rua

Salas à venda ou para alugar em Santa Cecília - SP
Rua Martinico Prado - Vila Buarque - São Paulo/SP

Aluguel
R\$ 3.364 total/mês
Condomínio R\$ 702 IPTU R\$ 462 Aluguel R\$ 2.200

Compra
R\$ 380.000
R\$ 8.636 preço do m²
Condomínio R\$ 702 IPTU R\$ 462

Área total 44m² Área construída 44m² Banheiros 2 Vagas 1

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

Digite seu nome

E-mail: Celular:

Digite seu e-mail (xx) xxxxx-xxxx

Forma de contato:

Telefone

Entrar em contato

Este é um ambiente seguro!
Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais
Código do imóvel: REO371539

lopes.com.br/imovel/REO1080475/venda-salas-1-vaga-sao-paulo-higienopolis

Lopes Lançamentos Prontos Aluguel Anuncie seu imóvel Seja Franqueado Links Úteis

Fale conosco

21 fotos Mapa Rua

Salas à venda ou para alugar em Higienópolis - SP
Rua Martinico Prado - Vila Buarque - São Paulo/SP

Aluguel
R\$ 2.898 total/mês
Condomínio R\$ 918 Aluguel R\$ 1.900

Compra
R\$ 400.000
R\$ 9.091 preço do m²
Condomínio R\$ 918

Área total 44m² Área construída 44m² Banheiros 2 Vagas 1

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

Digite seu nome

E-mail: Celular:

Digite seu e-mail (xx) xxxxx-xxxx

Forma de contato:

Telefone

Entrar em contato

Este é um ambiente seguro!
Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais
Código do imóvel: REO1080475

As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como andar, entre outras.



VII- ESCLARECIMENTOS

Em virtude do exposto acima, cabe a este Perito Avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este Perito Avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário no valor:

Valor Imóvel avaliado em R\$400.000,00

VIII- CONCLUSÃO: O valor de mercado para venda do imóvel em lide é de R\$400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais).

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Alif Ribeiro Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/SP: 182570/F - COFECI 26290

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 5 páginas todas de um lado só.

ITAPETININGA, 18 de AGOSTO de 2025

Perito Avaliador de Imóveis



Laudo De Avaliação de Imóvel Comercial

PROCESSO:	0076423-90.2003.8.26.0100
-----------	---------------------------

Objetivo Avaliação do valor de mercado

Laudo Avaliação Imóvel – **Matrícula 79.154**
 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL –
 Cadastro Municipal: 007.033.0706-1
 Imóvel Comercial: Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº26, Vila Cecília.

Perito Avaliador de Imóveis



I- MAPA:

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado *Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº 26, Vila Cecília.*

A reprodução de mapa é da Fotografia aérea do local, retirada do *Software Google Maps*, ilustram a situação do imóvel e de seus entorno:

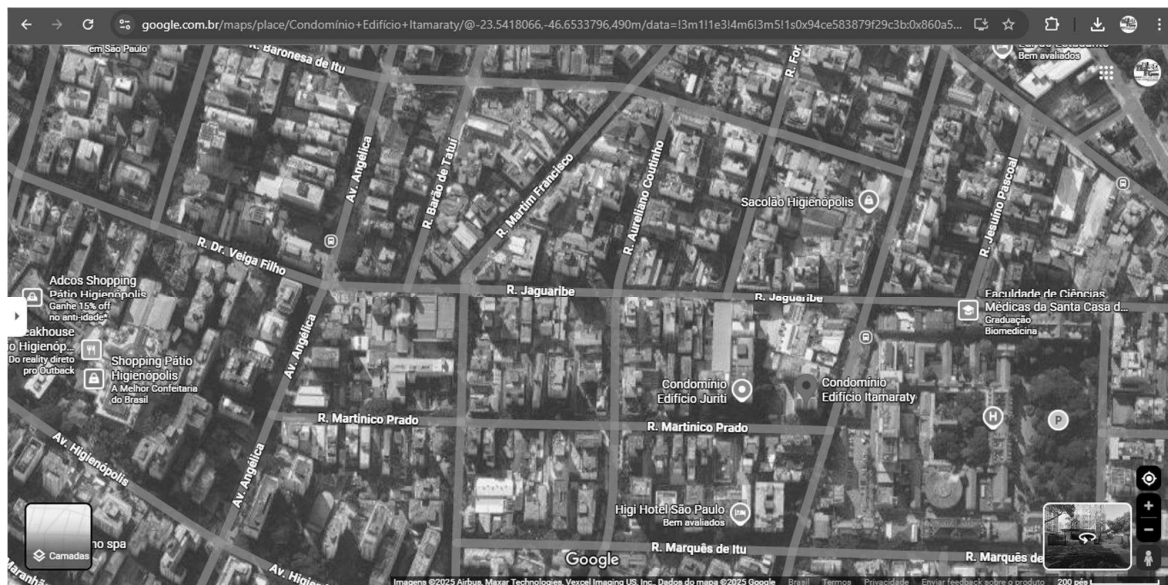


Figura 1: Localização do imóvel objeto da Ação.

II- MATRICULA DO IMÓVEL: 79.154

III- INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 007.033.0704-5

Perito Avaliador de Imóveis



IV- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado *Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº26, Vila Cecília.*

V- ANÁLISE DA PROPRIEDADE:

O imóvel possui as seguintes características:

- | |
|--|
| ▪ Construção privativa: 42.84m2 |
| ▪ Construção área comum: 45.687m2 |
| ▪ Utilidade pública: Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
▪ Água potável ▪ Rede de esgoto ▪ Coleta de resíduos ▪ Correios ▪ Telefone ▪ Energia elétrica ▪ Internet ▪ Escolas ▪ Asfalto com águas pluviais ▪ Shopping. |

VI- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Em atenção à solicitação, Alif Ribeiro Perito Avaliador de Imóveis tem o prazer de apresentar o Laudo de Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de Mercado do imóvel em referência. A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os imóveis disponíveis para venda apresentam os seguintes valores:



lopes.com.br/imovel/REO371539/venda-salas-1-vaga-sao-paulo-santa-cecilia?listFrom=busca&listPosition=7

Lopes Lançamentos Prontos Aluguel Anuncie seu imóvel Seja Franqueado Links Úteis

Fale conosco

29 fotos Mapa Rua

Salas à venda ou para alugar em Santa Cecília - SP
Rua Martinico Prado - Vila Buarque - São Paulo/SP

Aluguel
R\$ 3.364 total/mês
Condomínio R\$ 702 IPTU R\$ 462 Aluguel R\$ 2.200

Compra
R\$ 380.000
R\$ 8.636 preço do m²
Condomínio R\$ 702 IPTU R\$ 462

Área total 44m² Área construída 44m² Banheiros 2 Vagas 1

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

Seu e-mail: Celular:

Forma de contato:

Entrar em contato

Este é um ambiente seguro! Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais Código do imóvel: REO371539

lopes.com.br/imovel/REO1080475/venda-salas-1-vaga-sao-paulo-higienopolis

Lopes Lançamentos Prontos Aluguel Anuncie seu imóvel Seja Franqueado Links Úteis

Fale conosco

21 fotos Mapa Rua

Salas à venda ou para alugar em Higienópolis - SP
Rua Martinico Prado - Vila Buarque - São Paulo/SP

Aluguel
R\$ 2.898 total/mês
Condomínio R\$ 918 Aluguel R\$ 1.900

Compra
R\$ 400.000
R\$ 9.091 preço do m²
Condomínio R\$ 918

Área total 44m² Área construída 44m² Banheiros 2 Vagas 1

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

Seu e-mail: Celular:

Forma de contato:

Entrar em contato

Este é um ambiente seguro! Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais Código do imóvel: REO1080475

As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como andar, entre outras.



VII- ESCLARECIMENTOS

Em virtude do exposto acima, cabe a este Perito Avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este Perito Avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário no valor:

Valor Imóvel avaliado em R\$400.000,00

VIII- CONCLUSÃO: O valor de mercado para venda do imóvel em lide é de R\$400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais).

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Alif Ribeiro Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/SP: 182570/F - COFECI 26290

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 5 páginas todas de um lado só.

ITAPETININGA, 18 de AGOSTO de 2025

Perito Avaliador de Imóveis



Laudo De Avaliação de Imóvel Comercial

PROCESSO:	0076423-90.2003.8.26.0100
-----------	---------------------------

Objetivo Avaliação do valor de mercado

Laudo Avaliação Imóvel – **Matrícula 79.155**
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL –
Cadastro Municipal: 007.033.0706-1
Imóvel Comercial: Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº26, Vila Cecília.

Perito Avaliador de Imóveis



I- MAPA:

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado *Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº 26, Vila Cecília.*

A reprodução de mapa é da Fotografia aérea do local, retirada do *Software Google Maps*, ilustram a situação do imóvel e de seus entorno:

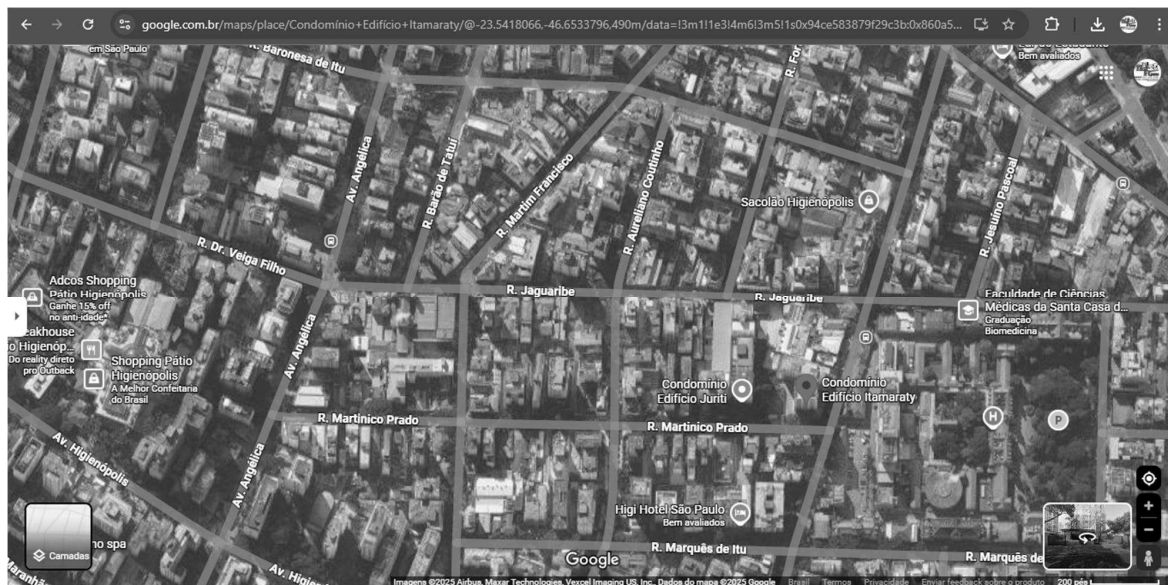


Figura 1: Localização do imóvel objeto da Ação.

II- MATRICULA DO IMÓVEL: 79.155

III- INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 007.033.0705-3

Perito Avaliador de Imóveis



IV- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado *Escritório Condomínio Itamaraty, situado na rua Martinico Prado, nº26, Vila Cecília.*

V- ANÁLISE DA PROPRIEDADE:

O imóvel possui as seguintes características:

- | |
|--|
| ▪ Construção privativa: 42.84m2 |
| ▪ Construção área comum: 45.687m2 |
| ▪ Utilidade pública: Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
▪ Água potável ▪ Rede de esgoto ▪ Coleta de resíduos ▪ Correios ▪ Telefone ▪ Energia elétrica ▪ Internet ▪ Escolas ▪ Asfalto com águas pluviais ▪ Shopping. |

VI- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Em atenção à solicitação, Alif Ribeiro Perito Avaliador de Imóveis tem o prazer de apresentar o Laudo de Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de Mercado do imóvel em referência. A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os imóveis disponíveis para venda apresentam os seguintes valores:



lopes.com.br/imovel/REO371539/venda-salas-1-vaga-sao-paulo-santa-cecilia?listFrom=busca&listPosition=7

Lopes Lançamentos Prontos Aluguel Anuncie seu imóvel Seja Franqueado Links Úteis Fale conosco

29 fotos Mapa Rua

Salas à venda ou para alugar em Santa Cecília - SP
Rua Martinico Prado - Vila Buarque - São Paulo/SP

Aluguel
R\$ 3.364 total/mês
Condomínio R\$ 702 IPTU R\$ 462 Aluguel R\$ 2.200

Compra
R\$ 380.000
R\$ 8.636 preço do m²
Condomínio R\$ 702 IPTU R\$ 462

Área total 44m² Área construída 44m² Banheiros 2 Vagas 1

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

Digitando seu nome

E-mail: Celular:

Digitando seu e-mail (xx) xxxxx-xxxx

Forma de contato:

Telefone:

Entrar em contato

Este é um ambiente seguro! Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais Código do imóvel: REO371539

lopes.com.br/imovel/REO1080475/venda-salas-1-vaga-sao-paulo-higienopolis

Lopes Lançamentos Prontos Aluguel Anuncie seu imóvel Seja Franqueado Links Úteis Fale conosco

21 fotos Mapa Rua

Salas à venda ou para alugar em Higienópolis - SP
Rua Martinico Prado - Vila Buarque - São Paulo/SP

Aluguel
R\$ 2.898 total/mês
Condomínio R\$ 918 Aluguel R\$ 1.900

Compra
R\$ 400.000
R\$ 9.091 preço do m²
Condomínio R\$ 918

Área total 44m² Área construída 44m² Banheiros 2 Vagas 1

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

Digitando seu nome

E-mail: Celular:

Digitando seu e-mail (xx) xxxxx-xxxx

Forma de contato:

Telefone:

Entrar em contato

Este é um ambiente seguro! Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais Código do imóvel: REO1080475

As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como andar, entre outras.



VII- ESCLARECIMENTOS

Em virtude do exposto acima, cabe a este Perito Avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este Perito Avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário no valor:

Valor Imóvel avaliado em R\$400.000,00

VIII- CONCLUSÃO: O valor de mercado para venda do imóvel em lide é de R\$400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais).

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Alif Ribeiro Perito Avaliador de Imóveis
CRECI/SP: 182570/F - COFECI 26290

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 5 páginas todas de um lado só.

ITAPETININGA, 18 de AGOSTO de 2025

Perito Avaliador de Imóveis

IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmoraes@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM

RESUMO

1. Do Imóvel

Localizado: Rua Martinico Prado, nº 26 salas 73, 74 e 75
Cond. Ed. Itamaraty – Vila Buarque – Cep: 01224-010 – SP.

2. Da Categoria

Imóvel-Conjunto Comercial

3. Do Objetivo

Determinar o Valor de Mercado

4. Da Finalidade / Solicitante

O presente parecer foi elaborado por solicitação de **DOURADO, MAGALHAES, CANABRAVA, ALVARENGA E LIMA SOCIEDADE DE ADVOGADOS – MADRONA ADVOGADOS.**

Em atendimento ao Processo nº 0076423-90.2003.8.26.0100

5. Da Data da Vistoria

A visita foi realizada em 17/08/2025 às 11:00h



IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

APRESENTAÇÃO

1. Do PTAM

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** é assinado por um profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI 2ª região de SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª Região), sob nº 181.100-F estando habilitado como **Avaliador de Imóveis**.

Este avaliador de imóveis também está cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI sob nº 40.373, sendo possuidor de "Certificado de Avaliações Imobiliárias" emitido por entidade credenciada e reconhecida pelo COFECI, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitado como **Avaliador de Imóveis**.

Nos termos do **Comunicado Conjunto nº. 2191/2016**, este avaliador também encontra-se cadastrado junto ao **Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo**, estando apto para atuação em processos judiciais.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada pela **Lei nº.6.530/78** e atende a Resolução **COFECI nº 1.066/2007**.

O "*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*" é o documento no qual é apresentado, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº. 1.066/2007, que encontra-se em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

que dispõe sobre Avaliação de Imóveis (NBR14.653-1).

A norma ABNT NBR nº 14.653-1:2001, apresenta as seguintes definições:

Parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade².

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 direitos³.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, está pacificada junto ao Tribunal Regional Federal da 1ª Região/DF⁴, onde permitiu a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica por meio de corretor de imóveis.

Administrativo. Conselhos Profissionais. CONFEA X COFECI. Elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica. Atividade permitida ao Corretor de Imóveis. Lei nº. 6.530/78, art. 3º. Resolução COFECI nº. 957/2006, arts. 1º E 2º. Instrumentos normativos em consonância com a Lei nº. 6.530/78. Ausência de nulidade ou invalidade.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que "opinar quanto à comercialização imobiliária "inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n.957/2006.

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI nº. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei nº 6.530/79.

A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo,

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (Resp. n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T.

Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; Respn. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, Djde 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Regiões.

4. Apelações aquesenagamprovemento.

²NBR14653-1:2001item3.34.

³NBR14653-1:2001item3.35.

⁴Acórdão nº.0010520-92.2007.4.01.3400/DF.

Diante disso, o profissional Corretor de Imóveis (Perito Avaliador) está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Desta forma, este Parecer Técnico encontra-se de acordo com 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, bem como o disposto no art. 3º da Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1.066/2007, a qual dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. Das Considerações

As informações de áreas e medidas foram extraídas das matrículas do imóvel nº **79.154, 79.155 e 79.156** ambas do **2º Registro de Imóveis de São Paulo**. Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos consultados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiro e confiável, uma vez que são documentos públicos. O imóvel objeto de avaliação foi devidamente visitado externamente para fim específico de avaliação de mercado. Todas as

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis. Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial a ser tomada como conclusiva.

3. Da Metodologia Aplicada

O presente Parecer Técnico adotou 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, como objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

No presente 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. Em caso 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.

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

O Corretor de Imóveis/Perito Avaliador sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da oferta e da procurado mercado imobiliário no momento da avaliação. Diante

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

disso, 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.

A análise subjetiva é a que realmente determina o quantum de um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóvel, mas também por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Os vendedores e compradores, ou locadores e locatários, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis/PeritoAvaliador, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento. É neste contexto que o método mais indicado para determinar o valor de um imóvel é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde é utilizado para avaliação de valor de imóveis.

4. Das Referências Normativas

O presente Parecer está definido como "Parecer Técnico" conforme descrito na ABNT NBR 14.653-1, item 8.2.1, classificado na MODALIDADE SIMPLIFICADA, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, nos termos do art. 473 do CPC, Resolução 1.066/07 do COFECI e anexo IV do Ato Normativo do COFECI nº 001/2011.

5. Da Documentação Consultada

Para avaliação do imóvel foram consultados os seguintes documentos:

↳ Matrículas nº 79.154, 79.155 e 79.156 do 2º Registro de Imóveis de SP.

↳ Certidão de Dados Cadastrais da PMSP nº 007.022.0704-5, 007.033.0705-3 e 007.033.0706-1.

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmorais@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

6. Do Objeto da Avaliação

MATRÍCULAS de nº 79.154, 79.155 e 79.156 - Imóvel comercial, localizado na Rua Martinico Prado, nº 26 sl 73, 74 e 75 - Vila Buarque - SP.

 **Edição Atual**
5240/0785165D
Pág. 00001/00000
2-FR 01244889

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoas interessadas que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 79.154 Folia 01
São Paulo 07 de abril de 19 93

IMÓVEL:- ESCRITÓRIO Nº 73, localizado no 7º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATY", situado na rua Martinico Prado nº 26, no 11º subdistrito - Santa Cecília, com a área privativa de construção de 42,84m2., área comum de 45,687m2., área total de construção de 88,527m2., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,052634, cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no 1º ou no 2º subsolo do edifício.

CONTINUANTE:- 007.033.0029-6.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA KLEPACZ LTDA., inscrita no CGC/MF sob número 51.961.266/0001-31, com sede nesta Capital, na rua Ceará, nº 390.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3 (aquisição) e R.6 (condomínio) na matrícula número 47.967, deste Cartório.

O Oficial:

R.1 em 18 de agosto de 1998

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 29 de agosto de 1.998 lavrada no 199 Cartório de Notas desta Capital (Lv. 3.924, fls. 169), a CONSTRUTORA KLEPACZ LTDA., já qualificada, em cumprimento aos instrumentos particulares de promessa de venda e compra e de cessão de direitos datados, respectivamente, em 16.12.1.986 e 27.05.1.988, não registrados, vendeu a LID-LABORATÓRIO DE INVESTIGAÇÕES DIAGNÓSTICAS EM REUMATOLOGIA E IMUNOLOGIA S/C LTDA., com sede nesta Capital, na rua Martinico Prado nº 26, 7º andar, - inscrita no CGC/MF. sob nº 51.531.655/0001-27, a fração ideal

* continua no verso *

Validar este documento clicando no link a seguir: https://sistemas.creci.org.br/validar_documento.php?matr=79154&folia=01

ES - CERTIFICADO DE MATRÍCULA E EXEMPLO DE ACORDO COM A LEI Nº 3.242/2007 QUE ALTERA O ART. 19 DA LEI Nº 6.250/73

Documento assinado digitalmente
www.registradores.creci.org.br

saec

IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmorais@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://sistema-creci.org.br/validar/5332-LPRTS-VSP-LUCBY7N>

QR Code

Escritura Artp
524070751650

Pág. 00001/00005

2º FI 01244870

Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0079155-40

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPITAL

Matrícula 79.155

Folha 01

São Paulo, 07 de abril de 1993.

IMÓVEL: - ESCRITÓRIO Nº 74, localizado no 7º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATY", situado na rua Martinico Prado nº 26, no 11º subdistrito - Santa Cecília, com a área privativa de construção de 42,84m², área comum de 45,687m², área total de construção de 88,527m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,052634, cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no 1º ou no 2º subsolo do edifício.

CONTRIBUINTE: - 607.033.0029-6.

PROPRIETÁRIA: - CONSTRUTORA KLEPACZ LTDA., inscrita no CGC/ME sob número 51.961.266/0001-11, com sede nesta Capital, na rua Ceará, nº 390.

REGISTRO ANTERIOR: R.3 (aquisição) e R.6 (condomínio) na matrícula número 47.967, desta Cartório.

O Oficial:

R.1 em 10 de agosto de 1998

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 29 de agosto de 1.996 lavrada no 19º Cartório de Notas desta Capital (Lv. 3.924, fls. 169), a CONSTRUTORA KLEPACZ LTDA., já qualificada, em cumprimento aos instrumentos particulares de promessa de venda e compra e de cessão de direitos datados, respectivamente, em 16.12.1.986 e 27.05.1.988, não registrados, vendeu a LID-LABORATÓRIO DE INVESTIGAÇÕES DIAGNÓSTICAS EM REUMATOLOGIA E IMUNOLOGIA S/C LTDA., com sede nesta Capital, na rua Martinico Prado nº 26, 7º andar, - inscrita no CGC/ME. sob nº 51.531.655/0001-27, a fração ideal

* continua no verso *

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Arquivos
Sistema de Arquivos

IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmorais@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283



Edição Antiga
5240/0785167D

Pág. 00001/00010


2º FI 01244871

Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoas interessadas que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM
112482.2.0079156-37

2 O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO C. SP

matrícula: 79.156 Data: 01

São Paulo, 07 de abril de 1993.

IMÓVEL:- ESCRITÓRIO Nº 75, localizado no 7º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATY", situado na rua Martinico Prado nº 26, no 11º subdistrito - Santa Cecília, com a área privativa de construção de 42,84m², área comum de 45,687m², área total de construção de 88,527m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,052634, cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no 1º ou no 2º subsolo do edifício.

CONTRIBUINTE:- 667.031.0029-6.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA KLEPAC LTDA., inscrita no CGC/MF sob número 51.941.266/0001-31, com sede nesta Capital, na rua Ceará, nº 390.

REGISTRO ANTERIOR: R.3 (aquisição) e R.6 (condomínio) na matrícula número 47.967, deste Cartório.

O Oficial:

R.1 em 10 de agosto de 1998

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 29 de agosto de 1.996 lavrada no 19º Cartório de Notas desta Capital (Liv. 3.924, fls. 169), a CONSTRUTORA KLEPAC LTDA., já qualificada, em cumprimento aos instrumentos particulares de promessa de venda e compra e de cessão de direitos datados, respectivamente, em 16.12.1.986 e 27.05.1.988, não registrados, vendeu a LID-LABORATÓRIO DE INVESTIGAÇÕES DIAGNÓSTICAS EM REUMATOLOGIA E IMUNOLOGIA S/C LTDA., com sede nesta Capital, na rua Martinico Prado nº 26, 7º andar, - inscrita no CGC/MF. sob nº 51.531.655/0001-27, a fração ideal

* continue no verso *

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://sacsaefrwebweb.onr.org.br/validar/CLB33-0002E-4UBOX-HEPSA>

ESSA CERTIDÃO REPRODUZ A MATRÍCULA E EXEMPLO DE ACORDO COM A LEI Nº 14.343/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI Nº 11.111/2017

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Arquivos do C. SP

IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmoraes@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do imóvel: 007.033.0704-5			
Local do imóvel: R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 73 CEP 01224-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 73 CEP 01224-010			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.254	Testada (m):	36,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	1.254		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	89	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.172	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1992		
Valores de m² (R\$):			
- da terreno:	11.594,00		
- da construção:	3.991,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	296.829,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	234.432,00		
Base de cálculo do IPTU:	531.261,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/11/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 17/08/2025 Número do Documento: 2.2025.005160584-3 Solicitante: IRAN DA SILVA MORAIS (CPF 172.975.508-92)			

IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmorais@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do imóvel: 007.033.0705-3			
Local do imóvel: R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 74 CEP 01224-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 74 CEP 01224-010			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.254	Testada (m):	36,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	1.254		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	89	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.172	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1992		
Valores de m² (R\$):			
- da terreno:	11.594,00		
- da construção:	3.991,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	296.829,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	234.432,00		
Base de cálculo do IPTU:	531.261,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/11/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 17/08/2025 Número do Documento: 2.2025.005160613-0 Solicitante: IRAN DA SILVA MORAIS (CPF 172.975.508-92)			

IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmoraes@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do imóvel: 007.033.0706-1			
Local do imóvel: R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 75 CEP 01224-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARTINICO PRADO, 26 - CJ 75 CEP 01224-010			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.254	Testada (m):	36,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0105
Área total (m²):	1.254		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	89	Padrão da construção:	4-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.172	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1992		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	11.594,00		
- da construção:	3.991,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	296.829,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	234.432,00		
Base de cálculo do IPTU:	531.261,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/11/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 17/08/2025 Número do Documento: 2.2025.005160819-1 Solicitante: IRAN DA SILVA MORAIS (CPF 172.975.508-02)			

IRAN SILVA MORAIS

Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373

iranmoraes@creci.org.br

Contato: +55 11 9-7432-7283

7. Da Vistoria

A visita foi realizada em 17/08/2025 às 11h, sem acompanhamento das partes e não foi autorizado acesso ao imóvel para registro fotográfico. Apenas registros fotográficos externos.

8. Da Localização

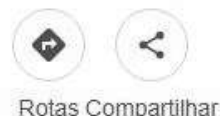
O imóvel está localizado na R: Martinico Prado, nº 26 salas 73, 74 e 75 - Cond. Ed. Itamaraty - Vila Buarque - SP. O bairro é servido por coleta de resíduos sólidos, água pluvial, iluminação pública, água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica, rede telefônica, internet fibra ótica, tv a cabo, bancos, lojas, postos de combustíveis, hospitais, restaurantes, transporte público.

9. Mapa de Localização



R. Martinico Prado, 26 - Vila Buarque

São Paulo - SP, 01224-010



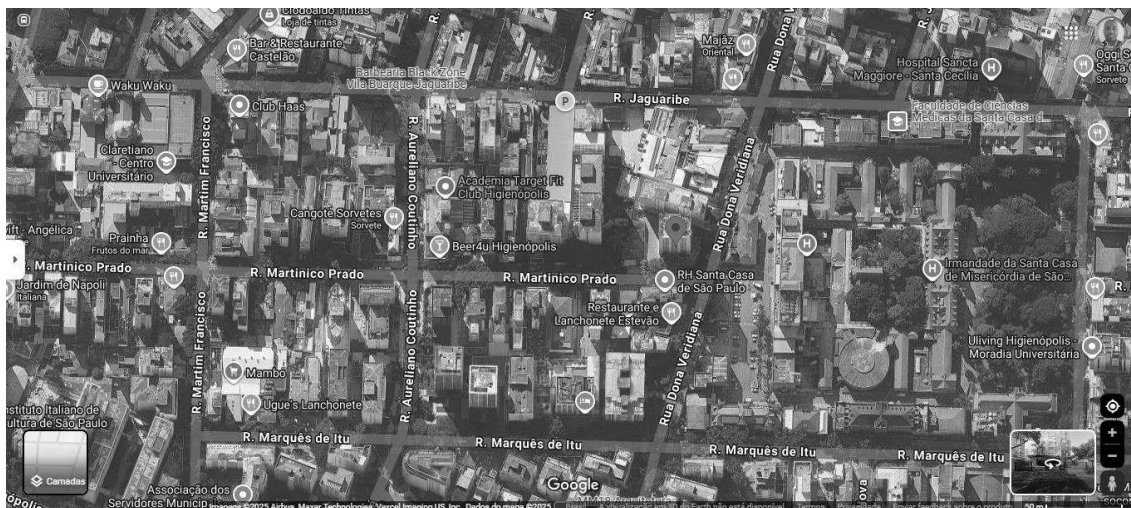
Rotas Compartilhar

Fonte:

https://www.google.com/search?q=rua+martinico+prado%2C+26&rlz=1C1CHZN_pt-BRBR970BR970&oq=&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqCQgBEEUYOxjCAzIJCAAQRRg7GMIDMgkIARBFgDsYwgMyCQgCEEUYOxjCAzIJCAMQRRg7GMIDMgkIBBBFGDsYwgMyCQgFEEUYOxjCAzIJCAYQRRg7GMIDMgkIBxBBFGDsYwgPSAQo2NjQxNjJqMGo3qAIIsAIB&sourceid=chrome&ie=UTF-8

IRAN SILVA MORAIS
Corretor de Imóveis - Creci/SP nº 181.100-F | Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI nº 40.373
iranmorais@creci.org.br
Contato: +55 11 9-7432-7283

10. Mapa da Região



Fonte: https://www.google.com/maps/place/R.+Martinico+Prado,+26+-+Vila+Buarque,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+01224-010/@-23.5426039,-46.6521482,332m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce58387be4d621:0x76aeb91549b04ed9!8m2!3d-23.5425228!4d-46.6514884!16s%2Fg%2F11c3s91b4_?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDgxMy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

11. Imagem aérea do imóvel



Fonte: https://earth.google.com/web/search/Rua+Martinico+Prado,+26+-+Vila+Buarque,+S%3a3o+Paulo+-+SP/@-23.54288307,-46.65082182,778.627067a,411.52671328d,35y,56.64275054h,59.99967178t,0.00000085r/data=CqYBGngScgoIMHg5NGNINTgzODdiZTRkNjIxOjB4NzZhZWl5MTU0OWIwNGVkbORmYVTPG4oo3wCGX3M34Y1NHwCo3UnVhIE1hcnRpbmljbyBQcmFkbywgMjYgLSBwaWxhIEJ1YXJxdWUsIFPDo28gUGF1bG8gLSBTUBgCIAEIJgokCWEFKX4hcDTAE9XhGu3djTAVi_XQ5RaUrAIfdVVR9k5cUrAQgIIAToDCgEwQgIIAEoNCP_____wEQAA