AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

CRB

VIABILIDADE E DESENVOLVIMENTO

WWW.CRBERTI.COM.BR

crberti.com.br
CRB
VIABILIDADE E DESENVOLVIMENTO
Avaliação de Imóveis urbanos, Residenciais e Comerciais
+55 11 96697-1300

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CRB
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

CONSIDERANDO O DISPOSTO NO ART. 3° DA LEI N.° 6530/78
RESOLUÇÃO 1066 DE 2007 (INCLUI ATO NORMATIVO N° 001/2011 - PARÁGRAFO ÚNICO)
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS - ABNT - NBR N° 14653-2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Solicitante:

GPG ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.733.067/0001-69, sediada na Avenida Engenheiro Heitor Antônio Eiras Garcia, nº 2566, Jardim Esmeralda, São Paulo, SP., Cep. 05564-000.

Imóvel Avaliando:

Avenida Engenheiro Queiroz Teles, nºs 197 / 199 / 201, Jardim D'Abril, São Paulo – SP. - Cep. 05399-030.

RESUMO

Valores apurados do M² do Imóvel = **Bruto** R$ 3.183,17 – **Líquido** R$ 2.925,65.

Valor de Venda apurado do imóvel na condição atual – R$ 947.910,60.

Valor de Mercado adotado com arredondamento – R$ 948.000,00.

Data da apuração – 24 – 11- 2025 .

Perito Avaliador – CARLOS ROBERTO BERTI – CNAI Nº 29939

IMÓVEL AVALIANDO:

Av. Engenheiro Queiros Teles, nº 197/199/201 – Jd. D'Abril São Paulo - SP

Fotos do imóvel avaliando.

Fachada

Fachada

Fachada

Térreo

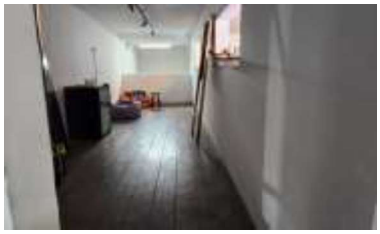
Térreo

Térreo

Térreo

Térreo

Mezanino



2º Pavimento

2º Pavimento

2º Pavimento

2º Pavimento

2º Pav. Parede Prejudicada

2º Pav. Piso Prejudicado

IMÓVEL AVALIANDO:

Av. Engenheiro Queiros Teles, nº 197/199/201 – Jd. D'Abril São Paulo - SP

Fotos do imóvel avaliando.

Escada

3º Pavimento

3º Pavimento

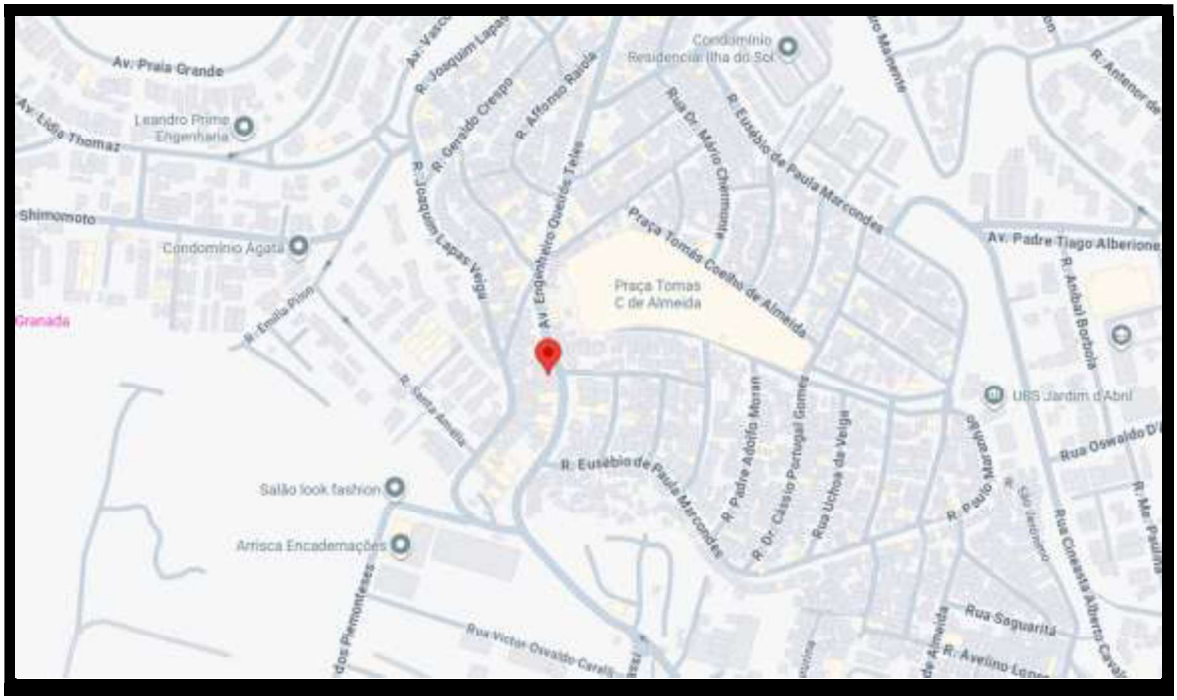
3º Pavimento

3º Pavimento

3º Pavimento

3º Pavimento

Mapa Digital de São Paulo / Foto Aéreo de Localização



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel Nº 197 - PMSP – 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
160.125.0039-3	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV ENGENHEIRO QUEIROS TELES, 197
JD D'ABRIL CEP 05399-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ENG HEITOR ANTONIO EIRAS GARCIA, 2572 - LOJA
JD ESMERALDA SAO PAULO CEP 05564-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	52
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	52
Testada (m):	2,80

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	27
Área ocupada pela construção (m²):	27
Ano da construção corrigido:	1979
Padrão da construção:	3-B
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÍDA 27	x	CONSTRUÇÃO 2.159,00	x	OBSOLESC 0,4600					=	CONSTRUÇÃO 26.815,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 52	x	TERRENO 440,00	x	PROFUND 0,9487	x	TIPO TERR 1,0000	x	CONDOMIN 1,0000	x	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERR INCORPORADO 21.707,00	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	
48.522,00	x	0,015	+	-194,09	=	533,74	x	1,000000	+	-47,56	=	486,18	= (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
486,18	-	0,00	+	0,00	=	486,18	28/02/2025

Data de Emissão: 17/11/2025
Número do Documento: 1.2025.005852529-7
Solicitante: CARLOS ROBERTO BERTI (CPF 035.764.498-09)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 15/02/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel Nº 199 - PMSP – 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
160.125.0040-7	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV ENGENHEIRO QUEIROS TELES, 199
JD D'ABRIL CEP 05399-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ENG HEITOR ANTONIO EIRAS GARCIA, 2572 - LOJA
JD ESMERALDA SAO PAULO CEP 05564-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	52
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	52
Testada (m):	2,80

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	108
Área ocupada pela construção (m²):	36
Ano da construção corrigido:	2009
Padrão da construção:	3-B
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÍDA 108	x	CONSTRUÇÃO 2.159,00	x	OBSOLESC 0,8600					=	CONSTRUÇÃO 200.528,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 52	x	TERRENO 440,00	x	PROFUND 0,9487	x	TIPO TERR 1,0000	x	CONDOMIN 1,0000	x	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERR INCORPORADO 21.707,00	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	
222.235,00	x	0,015	+	-744,47	=	2.589,05	x	1,000000	+	-387,25	=	2.201,80	= (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
2.201,80	-	0,00	+	0,00	=	2.201,80	28/02/2025

Data de Emissão: 17/11/2025
Número do Documento: 1.2025.005852632-3
Solicitante: CARLOS ROBERTO BERTI (CPF 035.764.498-09)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 15/02/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel Nº 201 - PMSP – 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
160.125.0043-1	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV ENGENHEIRO QUEIROS TELES, 201
JD D'ABRIL CEP 05399-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ENG HEITOR ANTONIO EIRAS GARCIA, 2572 - LOJA
JD ESMERALDA SAO PAULO CEP 05564-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	52
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	52
Testada (m):	2,80

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	108
Área ocupada pela construção (m²):	36
Ano da construção corrigido:	2010
Padrão da construção:	3-B
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES								BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA 108	x	CONSTRUÇÃO 2.159,00	x	OBSOLESC 0,8800							=	CONSTRUÇÃO 205.192,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 52	x	TERRENO 440,00	x	PROFUND 0,9487	x	TIPO TERR 1,0000	x	CONDOMIN 1,0000	x	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERR INCORPORADO 21.707,00	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	
226.899,00	x	0,015	+	-753,80	=	2.649,68	x	1,000000	+	-425,58	=	2.224,10	= (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
2.224,10	-	0,00	+	0,00	=	2.224,10	28/02/2025

Data de Emissão: 17/11/2025
Número do Documento: 1.2025.005852653-6
Solicitante: CARLOS ROBERTO BERTI (CPF 035.764.498-09)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 15/02/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA Nº 197 – PMSP – 2025.

20/11/2025, 22:41 Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

prefeitura.sp.gov.br

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

SÃO PAULO

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 160 125 0039 3 **Data** 20/11/2025

SQL	Valor	Endereço
160.125.0039.3	62.351,00	AV ENG QUEIROS TELES, 00197 JD D'ABRIL 05399-030

Pesquisar Limpar Voltar

https://ttbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx 1/3

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA Nº 199 – PMSP – 2025.

prefeitura.sp.gov.br

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

SÃO PAULO

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 160 125 0040 7 **Data** 20/11/2025

SQL	Valor	Endereço
160.125.0040.7	285.708,00	AV ENG QUEIROS TELES, 00199 JD D'ABRIL 05399-030

Pesquisar Limpar Voltar

VALOR VENAL DE REFERÊNCIA Nº 201 – PMSP – 2025.

20/11/2025, 22:43 Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

prefeitura.sp.gov.br

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

SÃO PAULO

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 160 125 0043 1 * **Data** 20/11/2025

SQL	Valor	Endereço
160.125.0043.1	291.705,00	AV ENG QUEIROS TELES, 00201 JD D'ABRIL 05399-030

Pesquisar Limpar Voltar

https://itbi.prefeitura.sp.gov.br/valorreferencia/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx 1/3

CERTIDÃO DE INCIDÊNCIA DE TOMBAMENTO Nºs 197-199-201-PMSP – 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

CONDEPHAAT DPH DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CERTIDÃO DE INCIDÊNCIA DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Em resposta à sua consulta oficial sobre existência de legislação de preservação do patrimônio cultural incidente sobre o imóvel localizado à/ao **AV ENG QUEIROS TELES, 00197** - cadastrado no SQL nº **160.125.0039-3** do Cadastro de Contribuintes da Secretaria Municipal da Fazenda, informamos que não incide legislação de preservação municipal e estadual do patrimônio cultural sobre o imóvel, estando, portanto, **ISENTO DE DELIBERAÇÃO** por parte do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) e do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH), no Município, bem como do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT) e da Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico (UPPH), no Estado, até a presente data.

Ressaltamos que a informação não isenta de consulta o órgão federal de preservação do patrimônio cultural (IPHAN), se necessário, além do atendimento das legislações urbanísticas vigentes na cidade de São Paulo.

Data e Hora *20/11/2025 22:45:06*

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

Esse documento tem caráter informativo oficial da incidência municipal e estadual de legislação de preservação do patrimônio cultural da cidade de São Paulo até a presente data. Para mais informações consulte:

Portal do Conpresp | CIT | GeoSampa | Portal do Condephaat | IDE-SP | Portal do Iphan | Portaria Iphan nº 420/2010
Glossário e outras orientações

QUADRA FISCAL – P.M.S.P. – 2025.

A – SISZON – SISTEMA DE ZONEAMENTO – P.M.S.P. – 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ENG QUEIROS TELES,197	**SQL: 160.125.0039-3**

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZMA	ZONA MISTA AMBIENTAL	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0010	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MRVURA	0004	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)	ZMA
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	NA
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,70
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,50
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	15
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

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

Data e Hora *20/11/2025 22:47:10*

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

Página 1 de 4

B – SISZON – SISTEMA DE ZONEAMENTO – P.M.S.P. – 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ENG QUEIROS TELES,197	SQL: 160.125.0039-3

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

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

NA = Não se Aplica

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

Data e Hora *20/11/2025 22:47:10*

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

Página 2 de 4

C – SISZON – SISTEMA DE ZONEAMENTO – P.M.S.P. – 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ENG QUEIROS TELES,197	SQL: 160.125.0039-3

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

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 10
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,20
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,23
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,30
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,40
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,42
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,6
FATORES: Drenagem (beta)	0,4

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas
(a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote; (b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente; (c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	167282	QUEIROS TELES, AV ENG		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	167282	QUEIROS TELES, AV ENG	L 16050/2014	16/12/2021	VIGENTE

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

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

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

Data e Hora *20/11/2025 22:47:10*

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

Página 3 de 4

D – SISZON – SISTEMA DE ZONEAMENTO – P.M.S.P. – 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

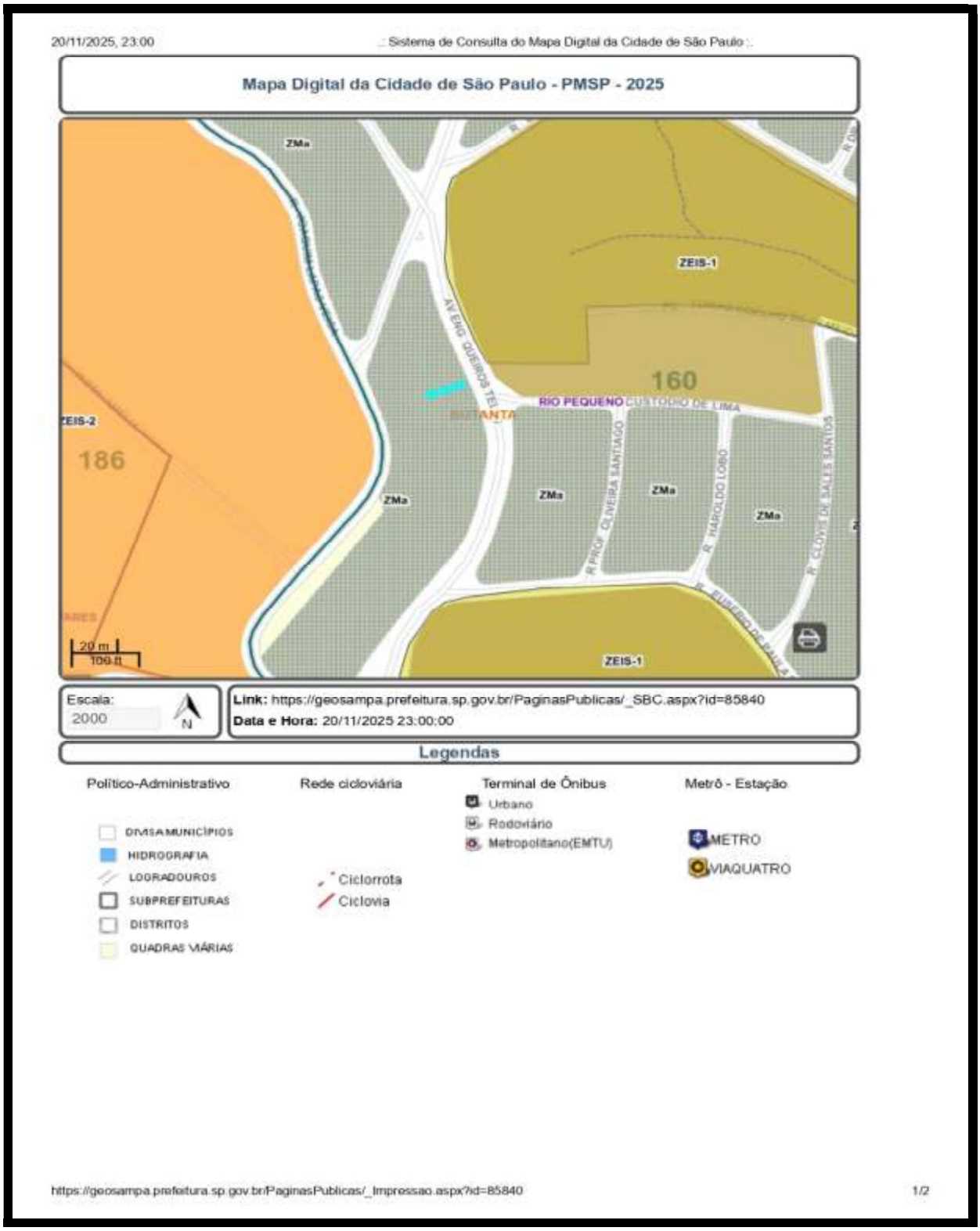
AV ENG QUEIROS TELES,197	SQL: 160.125.0039-3

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	*20/11/2025 22:47:10*
Link	*http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx*

Página 4 de 4

1 – MAPEAMENTO DE SÃO PAULO – P.M.S.P. – 2025.



2 – MAPEAMENTO DE SÃO PAULO – P.M.S.P. – 2025.

1 - MATRÍCULA 256.958 COM REGISTRO NO 18º C.R.I. DE SÃO PAULO – SP.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula 256.958 | Ficha 01

São Paulo, **16 de dezembro de 2020**

IMÓVEL: TRÊS LOJAS COMERCIAIS situadas à AVENIDA ENGENHEIRO QUEIROZ TELES, nºs 197, 199 e 201, e seu respectivo terreno, constituído de parte do Lote 04 da Quadra 75, do Jardim D'Abril, no 13° Subdistrito - Butantã, medindo 8,40m de frente para a Avenida Engenheiro Queiroz Teles, por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 7,20m, confrontando do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel com a loja nº 1129, do lado esquerdo com a loja de n° 1113, e nos fundos com parte dos Lotes 29 e 30, encerrando a área total de 156,00m2.

CADASTRO: CONTRIBUINTES números 160.125.0039-3; 160.125.0040-7 e 160.125.0043-1 em maior área.

PROPRIETÁRIA: **GPG COMÉRCIO DE TINTAS LTDA**, CNPJ 31.733.067/0001-69, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Queiroz Teles, 197, Jardim D'Abril.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/26.323; R.11/26.324 e R.10/26.325, feitos em 28 de dezembro de 2018, desta Serventia.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328311PM000417778VK20L

Av.01 em 16 de dezembro de 2020
Prenotação 796.136 de 18 de novembro de 2020.

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação à vista do Requerimento datado de 05 de novembro de 2020, para constar que a proprietária, **GPG COMÉRCIO DE TINTAS**

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: CARLOS BERTI - CPF/CNPJ: ***.764.498-** DATA: 21/11/2025 09:56:22

2 - MATRÍCULA 256.958 COM REGISTRO NO 18º C.R.I. DE SÃO PAULO – SP.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 256.958 | Ficha 01 verso

LTDA, já qualificada, autorizou a abertura desta matrícula, em virtude da FUSÃO dos imóveis das Matrículas nºs 26.323; 26.324 e 26.325, deste Registro.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328311HI000417780DO20V

Av.02 em 12 de maio de 2023
Prenotação 880.271 de 27 de abril de 2023

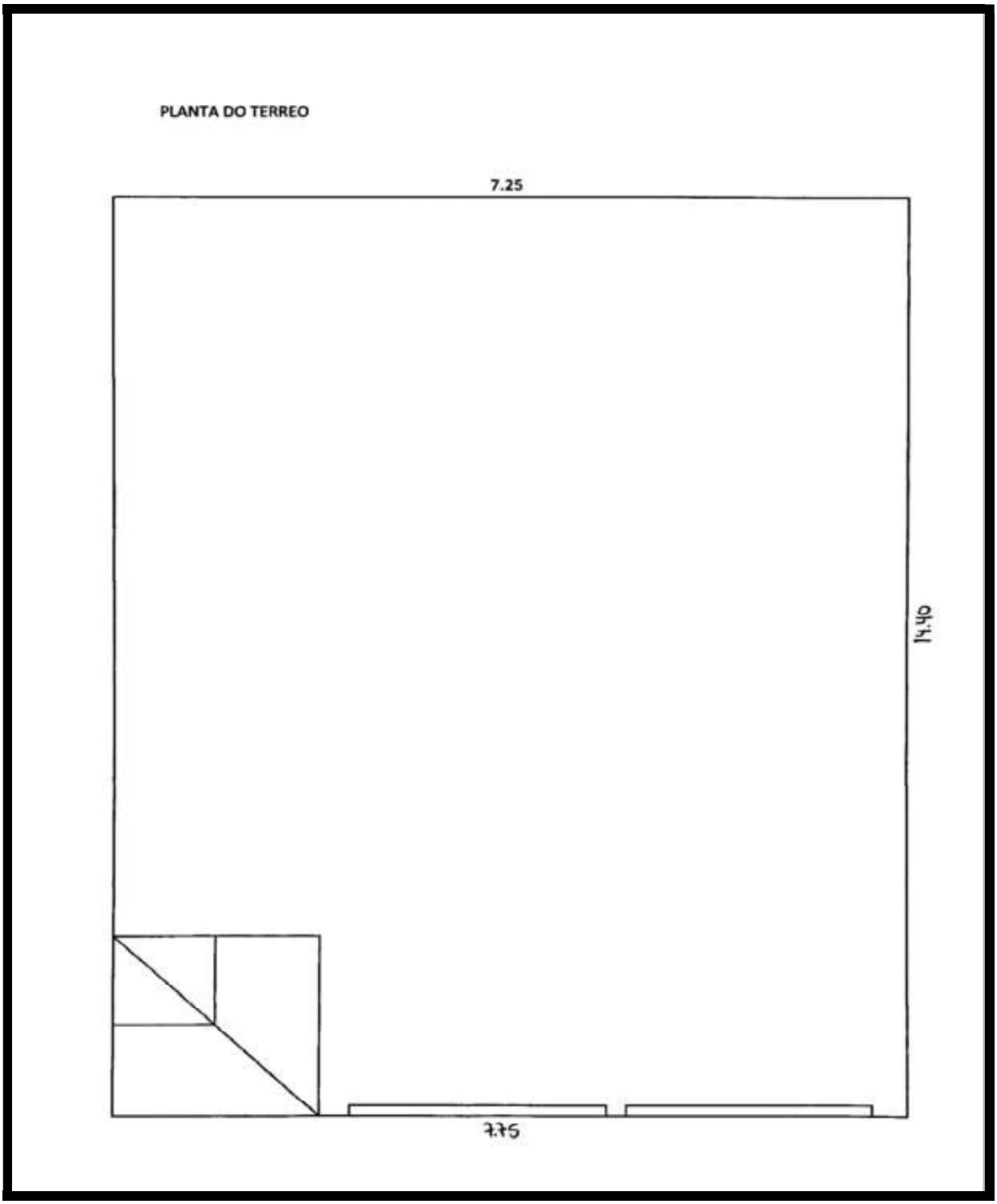
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de 27 de abril de 2023, e do Instrumento Particular da 2ª Alteração de Contrato Social - Digital, de 21 de março de 2023, registrado sob o nº 1.051.738/234, em 30 de março de 2023, na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP, assinada eletronicamente pela secretária geral, Gisela Simiema Ceschin, em 31 de março de 2023, para constar que a proprietária, **GPG COMÉRCIO DE TINTAS LTDA**, teve sua RAZÃO SOCIAL alterada para **GPG ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**.

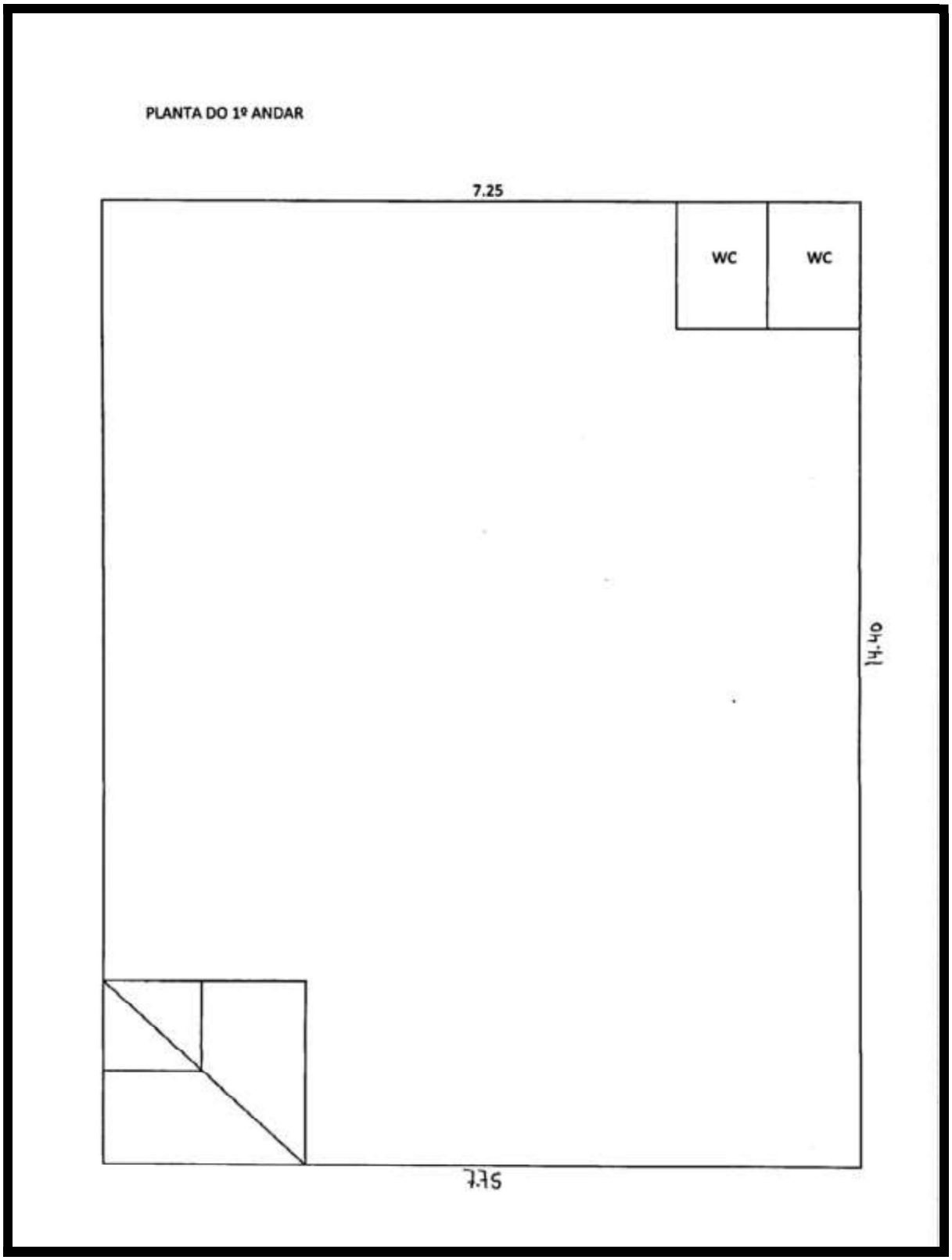
A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda
Selo Nº 111328331DA001015063LQ233

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: CARLOS BERTI - CPF/CNPJ: *** 764 498-** DATA: 21/11/2025 08:56:22

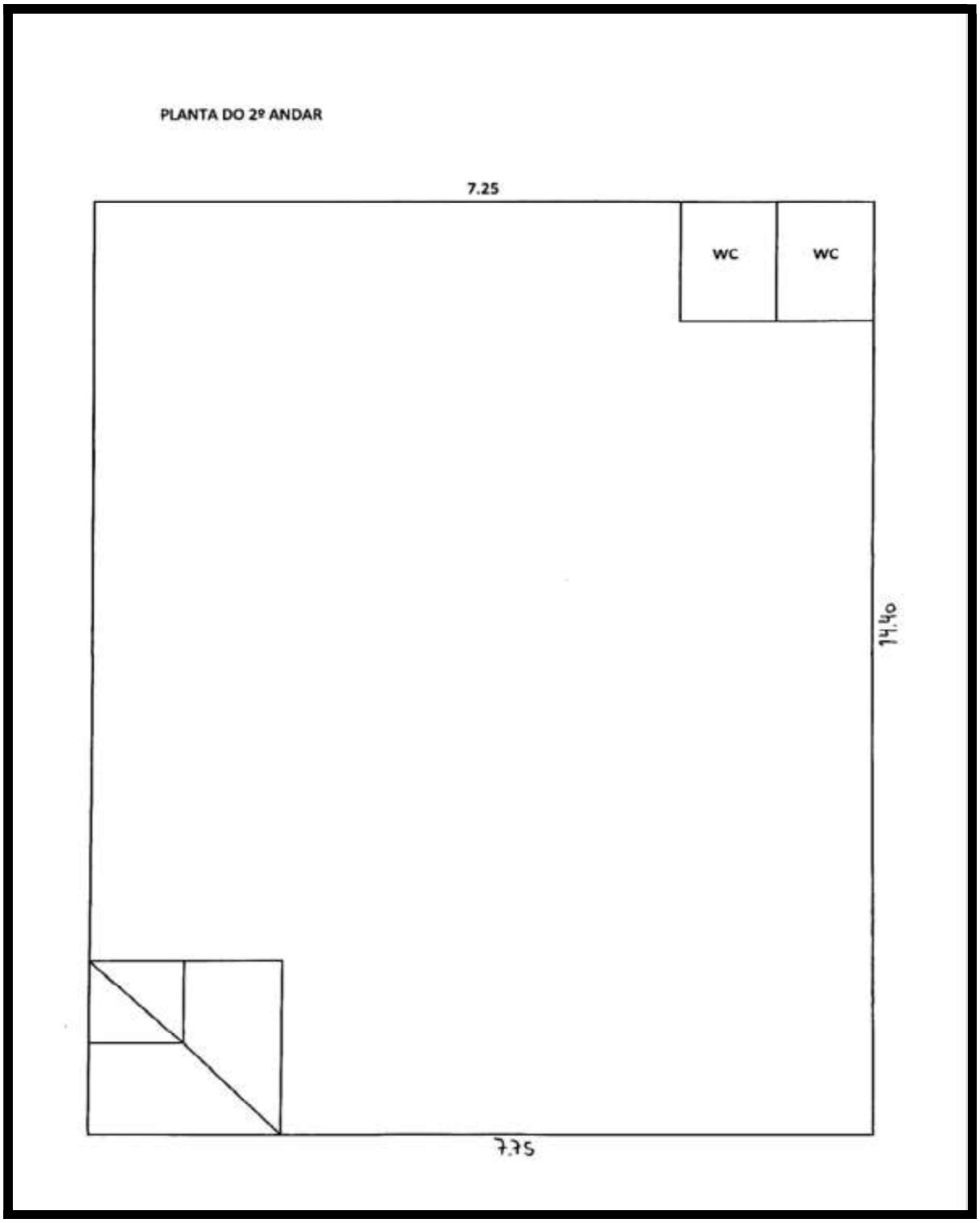
1 - CROQUI DOS TRÊS PAVIMENTOS REFERENTE AOS IMÓVEIS DE NºS 197, 199 E 201 UNIFICADOS na Matrícula Nº 256.958 REGISTRADA NO 18º C.R.I.-SP - A SER REGULARIZADA JUNTO A P.M.S.P.



2 - CROQUI DOS TRÊS PAVIMENTOS REFERENTE AOS IMÓVEIS DE NºS 197, 199 E 201 UNIFICADOS na Matrícula Nº 256.958 REGISTRADA NO 18º C.R.I.-SP - A SER REGULARIZADA JUNTO A P.M.S.P.



3 - CROQUI DOS TRÊS PAVIMENTOS REFERENTE AOS IMÓVEIS DE NºS 197, 199 E 201 UNIFICADOS na Matrícula Nº 256.958 REGISTRADA NO 18º C.R.I.-SP - A SER REGULARIZADA JUNTO A P.M.S.P.



ESTUDO COMPARATIVO DE IMÓVEIS COMPATÍVEIS NA REGIÃO

Considerando a documentação apresentada, faremos a avaliação do imóvel através de estudos norteado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, pelo valor do metro quadrado, seguindo as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR n° 14653-2.

Imóvel de alvenaria, tipo prédio comercial com três pavimentos, localizado em bairro misto comercial e residencial, formado pela **Matrícula unificada sob Nº 256.958, com Registro no 18º C.R.I. de São Paulo, SP, Cadastros Municipais sob os nºs 160.125.0039-3, com uma área incorporada de 52,00 m², Área Construída de 27,00 m² a ser corrigido para 108,00 m² conforme croqui anexado nas páginas 24, 25 e 26, uma testada de 2,80 Metros, tendo sua construção corrigida datada de 1979, Cadastro nº 160.125.0040-7, com uma área incorporada de 52,00 m², Área Construída de 108,00 m², uma testada de 2,80 Metros, tendo sua construção corrigida datada de 2009 e Cadastro nº 160.125.0043-1, com uma área incorporada de 52,00 m², Área Construída de 108,00 m², uma testada de 2,80 Metros, tendo sua construção corrigida datada de 2010,** localizado na **Avenida Engenheiro Queiroz Teles, nºs 197 / 199 / 201, Jardim D'Abril, São Paulo – SP. Cep. 05399-030.**, com o zoneamento estabelecido pela PMSP, sendo uma **ZM(a) - PA**.

Zona Mista – ZM

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A ZM é dividida em:

I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III – Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;

IV – Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

PA - Perímetro de Qualificação Ambiental

O Perímetro de Qualificação Ambiental (PA) é um mapa da Prefeitura de São Paulo que define a pontuação a ser atingida em cada lote, de acordo com o seu local no mapa.

****

AMOSTRAGEM PARA IMÓVEL AVALINDO:

Estudos feitos por amostragens na região, com levantamento de imóveis compatíveis, aplicando-se o índice de depreciação pelo método Ross–Heidecke que são demonstrados através da planilha abaixo:

Amostragens dos imóveis

AVENIDA ENGENHEIRO QUEIROS TELES, Nº 197 / 199 / 201 - JARDIM D'ABRIL - SÃO PAULO - SP. - CEP. 05399-030.							
Amostras	LOCALIZAÇÃO	VALOR VENDA	m²	VALOR	URL	Imobiliária	fone
1	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - R. Joaquim Lapas Veiga	R$ 2.800.000,00	895	R$ 3.128,49	https://tinyurl.com/234wautj	Valor Imóveis	11-3726-3533
2	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Rua Estrela	R$ 950.000,00	297	R$ 3.198,65	https://tinyurl.com/4ty4eys4	Canadá Imóveis e Adm	11-91253-3001
3	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Jardim D'Abil	R$ 960.000,00	250	R$ 3.840,00	https://tinyurl.com/msa6hszs	Astecax Imóveis	11-4620-2887
4	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Bela Vista	R$ 3.470.000,00	1113	R$ 3.117,70	https://tinyurl.com/2yu4tafd	Nunes Imóveis	11-3688-4000
5	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Avenida Flora	R$ 1.400.000,00	505	R$ 2.772,28	https://tinyurl.com/4n8u6vpr	Ristretto Imóveis	11-4311-0560
6	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Jardim Novo Osasco	R$ 1.060.000,00	325	R$ 3.261,54	https://tinyurl.com/4fdns8ss	Nunes Imóveis	11-3688-4000
7	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Bussocaba	R$ 930.000,00	305	R$ 3.049,18	https://tinyurl.com/3jukuh5p	Nunes Imóveis	11-3688-4000
8	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Jardim D'Abil	R$ 1.290.000,00	350	R$ 3.685,71	https://tinyurl.com/4stzmjwr	Nunes Imóveis	11-3688-4000
	Valor médio	R$ 12.860.000,00	4040	R$ 3.183,17			
Nº 197 - Metragem retirada das Planta apresentada a ser regularizada junto à PMSP e 18ª C.R.I.-SP			108,00	R$ 343.782,18			
Nº 199 - Metragem retirada do Cadastro Municipal sob nº 160.125.0040-7.			108,00	R$ 343.782,18			
Nº 201 - Metragem retirada do Cadastro Municipal sob nº 160.125.0043-1.			108,00	R$ 343.782,18			
Sub total			324,00	R$ 1.031.346,53			
Fator Depreciação, aplicando a tabela Ross-Heideck = "D" Regular - Necessitando de reparos simples			-8,09%	-R$ 83.435,93			
Valor Provável de Venda considerando o imóvel já depreciado				R$ 947.910,60	Valor do M² considerando o imóvel já depreciado		R$ 2.925,65

APLICAÇÃO TABELA ROSS/HEIDECK DE DEPRECIAÇÃO

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física			
Estado de Conservação	**Condições Físicas**	**Classificação**	**Coeficiente E%**
A	**NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.** Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	O ------- Ótimo	0,00%
B	**ENTRE NOVO E REGULAR** - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.	MB ------ Muito bom	0,32%
C	**REGULAR** - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; *Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B -------- Bom	2,52%
D	**ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES.** Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. *Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I ------ Intermediário	8,09%
E	**REPAROS SIMPLES** - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. *Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R -------- Regular	18,10%
F	**ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES.** Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. *Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	D -------- Deficiente	33,20%
G	**REPAROS IMPORTANTES** - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. *Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M -------- Mau	52,60%
H	**ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR.** Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. ***Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.*** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM ------ Muito mau	75,20%
I	**SEM VALOR** - valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM ------ Demolição	100,00%

IMÓVEIS APURADOS NA PESQUISA

AMOSTRA Nº 1

Endereço	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - R. Joaquim Lapas Veiga				
Bairro	Região do Bairro D'Abril e Entorno	Cidade	São Paulo / Osasco	UF	SP
Tipo Imovel	Prédio Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Construida m²	895	ANO	
Área Privativa m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R$	R$ 2.800.000,00	Valor do m²	R$ 3.128,49		
Valor depreciado R$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Valor Imóveis	Fone	11-3726-3533		
URL reduzido	https://tinyurl.com/234wautj				
Observações:					

AMOSTRA Nº 2

Endereço	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Rua Estrela				
Bairro	Região do Bairro D'Abril e Entorno	Cidade	São Paulo / Osasco	UF	SP
Tipo Imovel	Prédio Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Construida m²	297	ANO	
Área Privativa m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R$	R$ 950.000,00	Valor do m²	R$ 3.198,65		
Valor depreciado R$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Canadá Imóveis e Administração	Fone	11-91253-3001		
URL reduzido	https://tinyurl.com/4ty4ays4				
Observações:					

AMOSTRA Nº 3

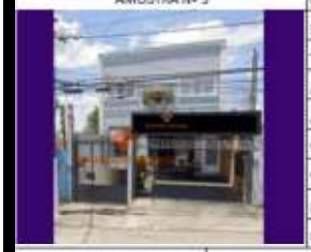
Endereço	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Jardim D'Abil				
Bairro	Região do Bairro D'Abril e Entorno	Cidade	São Paulo / Osasco	UF	SP
Tipo Imovel	Prédio Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Construida m²	250	ANO	
Área Privativa m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R$	R$ 960.000,00	Valor do m²	R$ 3.840,00		
Valor depreciado R$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Astecax Imóveis	Fone	11-4620-2887		
URL reduzido	https://tinyurl.com/msa6hszs				
Observações:					

AMOSTRA Nº 4

Endereço	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Bela Vista				
Bairro	Região do Bairro D'Abril e Entorno	Cidade	São Paulo / Osasco	UF	SP
Tipo Imovel	Prédio Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Construida m²	1115	ANO	
Área Privativa m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R$	R$ 3.470.000,00	Valor do m²	R$ 3.117,70		
Valor depreciado R$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Nunes Imóveis	Fone	11-3688-4000		
URL reduzido	https://tinyurl.com/2yu4tafd				
Observações:					

IMÓVEIS APURADOS NA PESQUISA

AMOSTRA Nº 5



Endereço	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Avenida Flora				
Bairro	Região do Bairro D'Abril e Entorno	Cidade	São Paulo / Osasco	UF	SP
Tipo Imovel	Prédio Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Construida m²	505	ANO	
Área Privativa m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R$	R$ 1.400.000,00	Valor do m²	R$ 2.772,28		
Valor depreciado R$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Ristretto Imóveis	Fone	11-4311-0560		
URL reduzido	https://tinyurl.com/4n8u6vpr				
Observações:					

AMOSTRA Nº 6

Endereço	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Jardim Novo Osasco				
Bairro	Região do Bairro D'Abril e Entorno	Cidade	São Paulo / Osasco	UF	SP
Tipo Imovel	Prédio Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Construida m²	325	ANO	
Área Privativa m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R$	R$ 1.060.000,00	Valor do m²	R$ 3.261,54		
Valor depreciado R$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Nunes Imóveis	Fone	11-3688-4000		
URL reduzido	https://tinyurl.com/4fdns8ss				
Observações:					

AMOSTRA Nº 7

Endereço	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Bussocaba				
Bairro	Região do Bairro D'Abril e Entorno	Cidade	São Paulo / Osasco	UF	SP
Tipo Imovel	Prédio Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Construida m²	305	ANO	
Área Privativa m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R$	R$ 930.000,00	Valor do m²	R$ 3.049,18		
Valor depreciado R$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Nunes Imóveis	Fone	11-3688-4000		
URL reduzido	https://tinyurl.com/3jukuh5p				
Observações:					

AMOSTRA Nº 8

Endereço	Região do Jardim D'Abril e Entorno - SP - Jardim D'Abil				
Bairro	Região do Bairro D'Abril e Entorno	Cidade	São Paulo / Osasco	UF	SP
Tipo Imovel	Prédio Comercial	Estado do Imóvel	Bom estado		
Área Incorporada m²		Área Construida m²	350	ANO	
Área Privativa m²		Testada em metros linear			
Valor real apurado R$	R$ 1.290.000,00	Valor do m²	R$ 3.685,71		
Valor depreciado R$		Valor do m²			
Fonte pesquisada	Nunes Imóveis	Fone	11-3688-4000		
URL reduzido	https://tinyurl.com/4stzmjwr				
Observações:					

Para: GPG ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

De acordo com vossa solicitação, apresento a conclusão do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, quanto ao valor de comercialização do imóvel situado à **Avenida Engenheiro Queiroz Teles, nºs 197 / 199 / 201, Jardim D'Abril, São Paulo – SP. Cep. 05399-030.,** descrito abaixo:

MATRÍCULA 256.958 – 18º C.R.I. – SP.

IMÓVEL: TRÊS LOJAS COMERCIAIS situadas à AVENIDA ENGENHEIRO QUEIROZ TELES, nºs 197, 199 e 201, e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 04 da Quadra 75, do Jardim D'Abril, no 13º Subdistrito – Butantã, medindo 8,40m de frente para a Avenida Engenheiro Queiroz Teles, por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 7,20m, confrontando do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel com a loja nº 1129, do lado esquerdo com a loja de nº 1113, e nos fundos com a parte dos lotes 29 e 30, encerrando a área de 156,00m².

AV.02:- Em 12 de maio de 2023
Prenotação 880.271 de 27 de abril de 2023.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL
Proceda-se à presente averbação, a vista do Requerimento de 27 de abril de 2023, e instrumento Particular da 2ª Alteração de Contrato Social – Digital, de 21 de março de 2023, registrado sob o nº 1.051.738/234, em 30 de março de 2023, na Junta Comercial de São Paulo – JUCESP, assinada eletronicamente pela secretária geral Gisela Simiema Ceschin, em 31 de março de 2023, para constar que a proprietária, **GPG COMÉRCIO DE TINTAS LTDA,** teve sua RAZÃO SOCIAL alterada para **GPG ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**

CONTRIBUINTE MUNICIPAL – Nºs 160.125.0039-3 / 0040-7 / 0043-1.

Descrição do Imóvel:

Imóvel de alvenaria, tipo prédio comercial com três pavimentos, localizado em bairro misto comercial e residencial, formado pela **Matrícula unificada sob Nº 256.958, com Registro no 18º C.R.I. de São Paulo, SP, Cadastros Municipais sob os nºs 160.125.0039-3, com uma área incorporada de 52,00 m², Área Construída de 27,00 m² a ser corrigido para 108,00 m² conforme croqui anexado nas páginas 24, 25 e 26, uma testada de 2,80 Metros, tendo sua construção corrigida datada de 1979, Cadastro nº 160.125.0040-7, com uma área incorporada de 52,00 m², Área Construída de 108,00 m², uma testada de 2,80 Metros, tendo sua construção corrigida datada de 2009 e Cadastro nº 160.125.0043-1, com uma área incorporada de 52,00 m², Área Construída de 108,00 m², uma testada de 2,80 Metros, tendo sua construção corrigida datada de 2010,** localizado na **Avenida Engenheiro Queiroz Teles, nºs 197 / 199 / 201, Jardim D'Abril, São Paulo – SP. Cep. 05399-030.**, com o zoneamento estabelecido pela PMSP, sendo uma **ZM(a) - PA**.

Local servido por toda infraestrutura pública e privada e entorno com comércio variado para atender a demanda regional.

Lojas comerciais unificadas com três pavimentos com recuo na frente, o que permite utilizar como vagas de estacionamento descoberto.

Acesso ao 1º e 2º pavimentos por uma escada Caracol.

Térreo e 1º pavimento, vão livre apenas com os pilares de sustentação e no 3º pavimento com uma varanda lateral e uma pequena lavanderia.

Ainda no primeiro pavimento uma parede com azulejos descolados, sinais de umidade na parte superior da parede e parte do piso descolado.

Localizado 1,4 Km da Rodovia Raposo Tavares, 1,6 Km do Parque Chico Mendes/Osasco-SP, 7,5 Km da Marginal Pinheiros (Raia Olímpica USP), 20,4 Km do Aeroporto de Congonhas, 43,2 Km do Aeroporto Internacional de Guarulhos / Cumbica e 18,4 Km da Praça da Sé, centro de São Paulo, SP.

Conclusão

Tomando-se por base as considerações descritas acima e ponderando as características e os atributos obtidos, quanto ao imóvel, sua localização, seu entorno, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação, serviços públicos e privados, seu tipo, fins de utilização, sugerimos para o imóvel supracitado, o seguinte parecer:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:

Para Venda adotado o arredondamento comercial: R$ 948.000,00 (novecentos e quarenta e oito mil reais), nas condições apuradas nesta data.

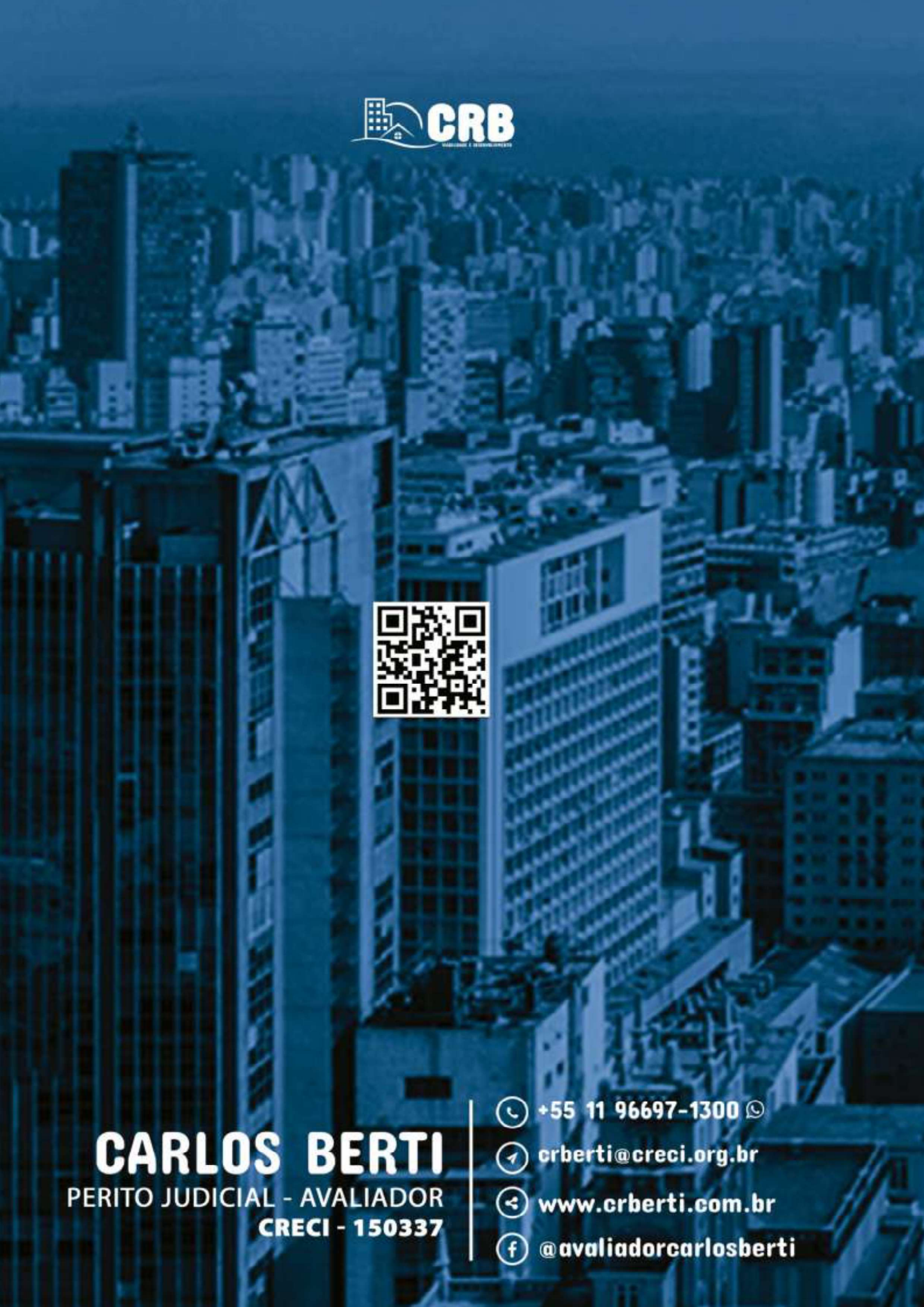
Obs. Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo. ***(Utilizado o Método Comparativo - Fontes: Fipe-Zap – Portais Imobiliários - Imóveis anunciados na região – Prefeitura Municipal de São Paulo, SP. – IPTU e Mercado Imobiliário).***

Desde já me coloco a disposição para eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

gov.br Documento assinado digitalmente
CARLOS ROBERTO BERTI
Data: 27/11/2025 08:54:44-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Empresa: C. R. Berti - Avaliações e Serviços
CNPJ/MF: 30.067.752/0001-30
Perito Judicial – Carlos Roberto Berti
CPF/MF – 035.764.498-09
Certificado Nº AA08-38AC-DA72-9CFB
Creci nº 150337 - CNAI nº 29939


CRB
CARLOS BERTI
PERITO JUDICIAL - AVALIADOR
CRECI - 150337
+55 11 96697-1300
crberti@creci.org.br
www.crberti.com.br
@avaliadorcarlosberti