



CRECI 27.107-J

Sua conquista é o nosso negócio

Vende Aluga Administra

São Paulo, 11 de junho de 2026.

A quem possa interessar.

Referência: **SIMPLES AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A pedido de Daniel Bevilaqua Bezerra, levo a presente pelo método simples/comparativo, porém com base no mercado da região.

LOCALIZAÇÃO

Trata-se do local denominado por Avenida Marechal Tito, nºs 71/73 (antiga Rua Beraldo Marcondes) centro de São Miguel Paulista, Capital, Estado de São Paulo.

INFRAESTRUTURA LOCAL

O local é servido por toda infraestrutura a exemplo de água/esgoto, servido pela rede pública da SABESP, energia elétrica, em via asfaltada, serviços de correios, transporte público urbana com fácil acesso aos bairros e centro da cidade, contando com elegante e diversificado comércio, hospital, farmácia, padaria, lojas em geral.

BAIRRO CENTRAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA

Trata-se de elegante e conhecido bairro da capital do Estado de São Paulo, contendo imóveis de variadas natureza e de padrão arquitetônico mediano, valorizando terrenos e construções ali edificadas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terrenos com frente para a Avenida Marechal Tito, nºs 71, 73 (antiga Rua Beraldo Marcondes) imóveis que é objeto da matrícula n.º 47.557 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP e cadastrado na municipalidade sobe a inscrição n.º 112.285.0004-4, com as seguintes medições constantes de seu registro: mede 21,00 metros de frente, 21,30 pelo lado esquerdo de quem da avenida olha para o imóvel, pelo lado direito mede 22,00, nele edificado um salão comercial com mais ou menos 260,00m2 (estimado), sem regularização da construção junto a Prefeitura Municipal. Imóvel, imóvel bem estruturado achando-se pintado e reformado, com pisos cerâmicos de alta rotatividade, pé direito de aproximadamente 6,50 metros, loja com escritórios e

HERNANDEZ CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA – ME
CRECI nº 27.107-J

Contato: (11) 2479-3008 Whatsapp: (11) 9 4028-6807
Rua Léo de Oliveira nº 33 – Vila Moreira – Guarulhos /SP CEP: 07021-080



Sua conquista é o nosso negócio

Vende Aluga Administra

CRECI 27.107-J

banheiros, acabamento da fachada em cerâmica, contando portas de aço deslizantes na entrada Estacionamento para veículos na frente.

TEMPO DE CONSTRUÇÃO

Estima-se que o prédio comercial edificados sobre os referidos terrenos conta com cerca de 30 (trinta) anos, em alvenaria, sendo que o material ali empregado é de boa qualidade, não tendo sido constatada a presença de trincas horizontais ou verticais que possam comprometer a edificação, desconhecendo-se se há projeto arquitetônico, tratando-se de um galpão adequadamente bem conservado.

COPA/COZINHA

Os ocupantes não permitiram o ingresso nas instalações de copa/cozinha do prédio, entretanto foi observado que estas existem.

GARAGEM

O prédio conta com garagem pela parte da frente do imóvel para cerca de 4 (quatro) veículos, além do citado estacionamento, aparentemente, pelo lado esquerdo de quem olha para o imóvel se verificou a existência de entrada para veículos (não foi permitido o ingresso no interior para avaliação).

MATERIAL EMPREGADO

Piso cerâmico de alta rotatividade no interior do prédio, janelas em alumínio, portas de aço pintadas, a edificação é de boa qualidade.

DESTINAÇÃO DO IMÓVEL – PENDÊNCIAS FINANCEIRAS

Trata-se de imóvel de natureza comercial, sendo que o mesmo se acha locado para a empresa denominada “Divinas Trages a Rigor Ltda (Nome fantasia “Divinas Noivas”). Ponto comercial interessante.

Imóvel com dívida de IPTUs junto à Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, estas referentes aos anos de 2017, 2020, 2021, 2023, e 2026, totalizando R\$ 15.107,07

DOCUMENTAÇÃO

A edificação do prédio não se acha regularizada na matrícula do terreno; o terreno acha-se devidamente registrado na matrícula n.º 47.557 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo, tendo se constatado a averbação de penhora de 50% sobre o quinhão de propriedade de Gerson Marcondes Filho.

HERNANDEZ CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA – ME
CRECI nº 27.107-J

Contato: (11) 2479-3008 Whatsapp: (11) 9 4028-6807
Rua Léo de Oliveira nº 33 – Vila Moreira – Guarulhos /SP CEP: 07021-080



CRECI 27.107-J

Sua conquista é o nosso negócio

Vende Aluga Administra

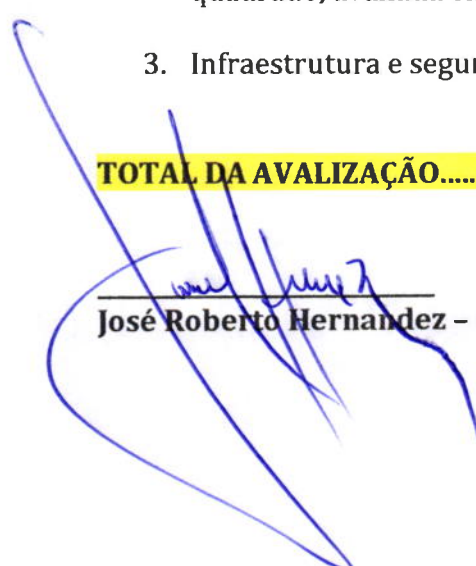
DO VALOR ATRIBUÍDO

Junto à Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel se acha cadastrado sob o número SQL 112.285.0051-6, atual inscrição 112.285.0004-4, cadastro com os seguintes dados, na matrícula n.º 47.557 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, Lote 33 e parte do Lote 32 da quadra "M", mais um terreno aos fundos, Distrito de São Miguel Paulista, medindo 21,0 metros de frente para a citada avenida; 21,30 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel; pelo lado direito mede 22,00 metros, situado à uma distância de 148,00 metros da equina do largo da Matriz atualmente denominado Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, terreno com a edificação constante de salão comercial não regularizada junto a Prefeitura Municipal, junto a municipalidade o imóvel se acha cadastrado sob a inscrição atual 112.285.0004-4, cadastro traz as seguintes informações: 250,00 m2 de área de terreno; 260,00 m2 de edificação não regularizada; nº 71/73 (antiga Rua Beraldo Marcondes) atual Avenida Marechal Tito, São Miguel, Estado de São Paulo.

Segundo dados cadastrais da prefeitura municipal o terreno tem 250,0 metros quadrados de área, e edificação não regularizada de 260,0 metros quadrados.

1. Terreno totalizando, mais ou menos a área de 250,00m2 à razão de R\$ 2.600,00 o metro quadrado, avaliados em = ... R\$ 650.000,00
2. Área Construída (estimada) 260,00m2 à razão de R\$ 2.600,00 o metro quadrado, avaliada em = ... R\$ 676.000,00
3. Infraestrutura e segurança local..... R\$ 200.000,00

TOTAL DA AVALIZAÇÃO..... R\$ 1.526.000,00


José Roberto Hernandez - CRECI 27.107-J

HERNANDEZ CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA - ME

CRECI nº 27.107-J

Contato: (11) 2479-3008 Whatsapp: (11) 9 4028-6807

Rua Léo de Oliveira nº 33 - Vila Moreira - Guarulhos /SP CEP: 07021-080



CRECI 27.107-J

Sua conquista é o nosso negócio
Vende Aluga Administra



HERNANDEZ CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA – ME
CRECI nº 27.107-J

Contato: (11) 2479-3008 Whatsapp: (11) 9 4028-6807
 Rua Léo de Oliveira nº 33 – Vila Moreira – Guarulhos /SP CEP: 07021-080

**TERMO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Ilmo Senhor

DANIEL BEVILAQUA BEZERRA

Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor de comercialização do imóvel do de propriedade de Gerson Marcondes Filhos e suas esposa, localizado na Rua Beraldo Marcondes, n.ºs 111/127, atual Avenida Marechal Tito, nº 71 e 73, em São Miguel Paulista, Capital, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 47.557, SQL 112.285.0051-6, inscrição 112.285.0004-4, imóvel com as seguintes dados Lote 33 e parte do Lote 32 da quadra "M", mais um terreno aos fundos, Distrito de São Miguel Paulista, medindo 21,0 metros de frente para a citada avenida; 21,30 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel; pelo lado direito mede 22,00 metros, situado à uma distância de 148,00 metros da equina do largo da Matriz atualmente denominado Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, terreno com a edificação constante de salão comercial não regularizada junto a Prefeitura Municipal, junto a municipalidade o imóvel se acha cadastrado sob a inscrição atual 112.285.0004-4, com as seguintes medidas 250,00 m² de área de terreno, 260,00 m² de edificação não regularizada, hoje utilizado por locação pela pessoa jurídica de Divinas Trages a Rigor Ltda (Nome fantasia "Divinas Noivas"). Imóvel com dívida de IPTUs para os anos de 2017, 2020, 2021, 2023, e 2026, totalizando R\$ 15.107,07.

Estudo de Avaliação Imobiliária Para Venda

A presente avaliação foi efetivada por fora do imóvel, visto não se ter sido permitida a entrada em sua totalidade, pelo que deixa-se de produzir a análise dos escritórios do imóvel, mas tão somente das áreas consideradas de acesso a clientes. Não fez parte do escopo deste trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição, deixando-se claro que eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados desta avaliação. Não estão contemplados nesta avaliação as máquinas e/ou equipamentos, destacando que considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura.

Documentação:



Características da região e entorno:

bairro central de São Miguel Paulista – Capital – contando com metrô e demais transportes públicos, escolas, comércio em geral, hospitais, vias públicas, saneamento básico, áreas residenciais.

Atividade predominante:	Comércio/Locação
Padrão construtivo do entorno:	Comum
Zoneamento:	urbano/comercial
Tráfego de pedestres:	semi intenso
Tráfego de veículos:	intenso
Pavimentação do logradouro:	asfalto
Pavimentação do passeio:	cimento
Infraestrutura:	
☒ Acessibilidade,	
☒ Água potável,	
☒ Energia elétrica,	
☒ Esgoto sanitário,	
☒ Gás canalizado,	
☒ Iluminação pública,	

TEREZINHA DE JESUS MAIA – IMOBILIÁRIA – CRECI 26.584-J



Telefone: 11. 2441.2345
Cel: 11.9.6169.3836

matrícula, assim IRREGULAR junto ao CEDI na Prefeitura Municipal de São Paulo medindo 250,00 m2. Há registro de penhoras na respectiva matrícula averbações 02, 04 e 05 da referida matrícula .

Tipo/Característica de Uso do Imóvel

Trata-se de imóvel urbano com edificação de natureza comercial, especialmente adaptado para loja e similares do comércio.

Alvenaria/Estado:

O imóvel é bem estruturado achando-se pintado e reformado, com pisos cerâmicos de alta rotatividade, pé direito de aproximadamente 6,50 metros, estacionamento adequado para quatro veículos, banheiros azulejados e adequados para uso comercial; salas de escritórios com piso cerâmico de alta rotatividade, portas metálicas deslizantes na entrada. Trata-se de um imóvel com 260,00 m² de área construída, constituído por galpão e espaço de estacionamento, loja com escritórios e banheiros, acabamento da fachada em cerâmica, pintado e bem conservado.



TEREZINHA DE JESUS MAIA – IMOBILIÁRIA – CRECI 26.584-J



Telefone: 11. 2441.2345
Cel: 11.9.6169.3836

- ☒ Educação,
- ☒ Lazer,
- ☒ Rede bancária,
- ☒ Saúde,
- ☒ Segurança,
- ☒ Transporte coletivo Influências valorizantes:
- ☐ Clubes,
- ☒ Comércio,
- ☐ Empreendimentos,
- ☒ Escolas,
- ☒ Estações (metrô),
- ☒ Hospital,
- ☒ Mercados e ou supermercados,
- ☒ Parques/praças,
- ☒ Sem influências desvalorizantes (salvo regularizações documentais nos órgãos públicos).

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação Pontuação obtida ☐ Grau I ☒ Grau II

CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Estudo Técnico de Avaliação para Venda atribuo ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA

R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) nesta data.

São Paulo, 12 de maio de 2026.

Terezinha de Jesus Maia
CRECI – 26.584-1



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 112.285.0004-4

Local do Imóvel:

AV MARECHAL TITO, 71 - 73

SAO MIGUEL PAULISTA CEP 08010-090

Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV MARECHAL TITO, 71 - 73

SAO MIGUEL PAULISTA CEP 08010-090

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	260	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.668,00
- da construção:	1.860,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	417.000,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	236.964,00
Base de cálculo do IPTU:	653.964,00

Ressalvado 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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/06/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>



SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CERTIDÃO SOBRE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS
DADOS CADASTRAIS
SQL 112.285.0051-6

CERTIDÃO Nº
428465/2026
FL. 1/1

São Paulo, 2 de março de 2026.

A Prefeitura do Município de São Paulo, a pedido da parte interessada e à vista das informações contidas no cadastro da Secretaria Municipal da Fazenda, CERTIFICA:

QUE O CONTRIBUINTE 112.285.0051-6 TEVE ORIGEM NO(S) CONTRIBUINTE(S): 112.285.0050-8;

QUE O CONTRIBUINTE 112.285.0050-8 TEVE ORIGEM NO(S) CONTRIBUINTE(S): 112.285.0046-1; 112.285.0002-8; 112.285.0001-1;

INEXISTEM INFORMAÇÕES DE CONTRIBUINTES ASCENDENTES PARA O IMÓVEL IDENTIFICADO PELO Nº DE CONTRIBUINTE: 112.285.0002-8

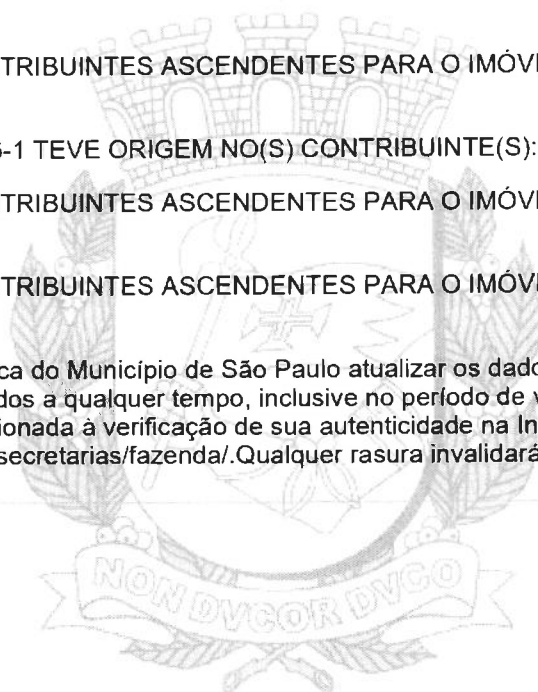
INEXISTEM INFORMAÇÕES DE CONTRIBUINTES ASCENDENTES PARA O IMÓVEL IDENTIFICADO PELO Nº DE CONTRIBUINTE: 112.285.0001-1

QUE O CONTRIBUINTE 112.285.0046-1 TEVE ORIGEM NO(S) CONTRIBUINTE(S): 112.285.0039-7; 112.285.0038-9;

INEXISTEM INFORMAÇÕES DE CONTRIBUINTES ASCENDENTES PARA O IMÓVEL IDENTIFICADO PELO Nº DE CONTRIBUINTE: 112.285.0038-9

INEXISTEM INFORMAÇÕES DE CONTRIBUINTES ASCENDENTES PARA O IMÓVEL IDENTIFICADO PELO Nº DE CONTRIBUINTE: 112.285.0039-7

Ressalvado 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 no período de vigência desta certidão. A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>. Qualquer rasura invalidará este documento.



Certidão expedida **via internet** com base na portaria SF nº 04 de 5 de janeiro de 2012.

Instrução normativa SF/SUREM, n. 31, de 13 de dezembro de 2016 e Portaria Intersecretarial SF/SEL/SMSP Nº 06, de 14/12/2016

Prazo de validade de 180 dias a partir da data de sua liberação com base na Portaria SF nº 04 de 5 de janeiro de 2012.

Certidão emitida às 23:20:02 horas do dia 02/03/2026 (hora e data de Brasília).

Código de autenticidade: 455EEDD6

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda www.prefeitura.sp.gov.br.



SQL: 112.285.0004-4

Endereço: AV MAL TITO , 71 73 - SAO MIGUEL PAULISTA CEP: 08010-090

Imprimir

Visão geral de débitos

Situação Cadastral do imóvel

Regular

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	Exercício	NL	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado	Situação
✓	2026 🔍	1	R\$4.367,51	R\$4.367,51	EM ABERTO
!	2023 🔍	1	R\$943,88	R\$1.565,08	DÍVIDA ATIVA
!	2021 🔍	1	R\$405,55	R\$886,82	DÍVIDA ATIVA
!	2020 🔍	1	R\$412,82	R\$1.102,04	DÍVIDA ATIVA
!	2017 🔍	1	R\$2.052,05	R\$7.185,62	DÍVIDA ATIVA

* Clique em "Detalhar" para acessar os valores atualizados da dívida e detalhes das parcelas

Contribuição de Melhoria

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	112	285	0004	4	*	?	Data	17/03/2026
--	-----	-----	------	---	---	---	------	------------

SQL	Valor	Endereço
112.285.0004.4	793.920,00	AV MAL TITO, 00071 73 SAO MIGUEL PAULISTA 08010-090

Pesquisar

Limpar

Voltar



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 112.285.0004-4

Local do Imóvel:

AV MARECHAL TITO, 71 - 73
SAO MIGUEL PAULISTA CEP 08010-090
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV MARECHAL TITO, 71 - 73
SAO MIGUEL PAULISTA CEP 08010-090

Contribuinte(s):

CPF 001.458.908-72 ESPOLIO DE JOAO BOSSHARD
CPF 515.880.488-53 GERSON MARCONDES FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	260	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.668,00
- da construção:	1.860,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	417.000,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	236.964,00
Base de cálculo do IPTU:	653.964,00

Ressalvado 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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/05/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 24/02/2026

Número do Documento: 2.2026.000755180-5

Solicitante: DANIEL BEVILAQUA BEZERRA (CPF 651.393.808-20)