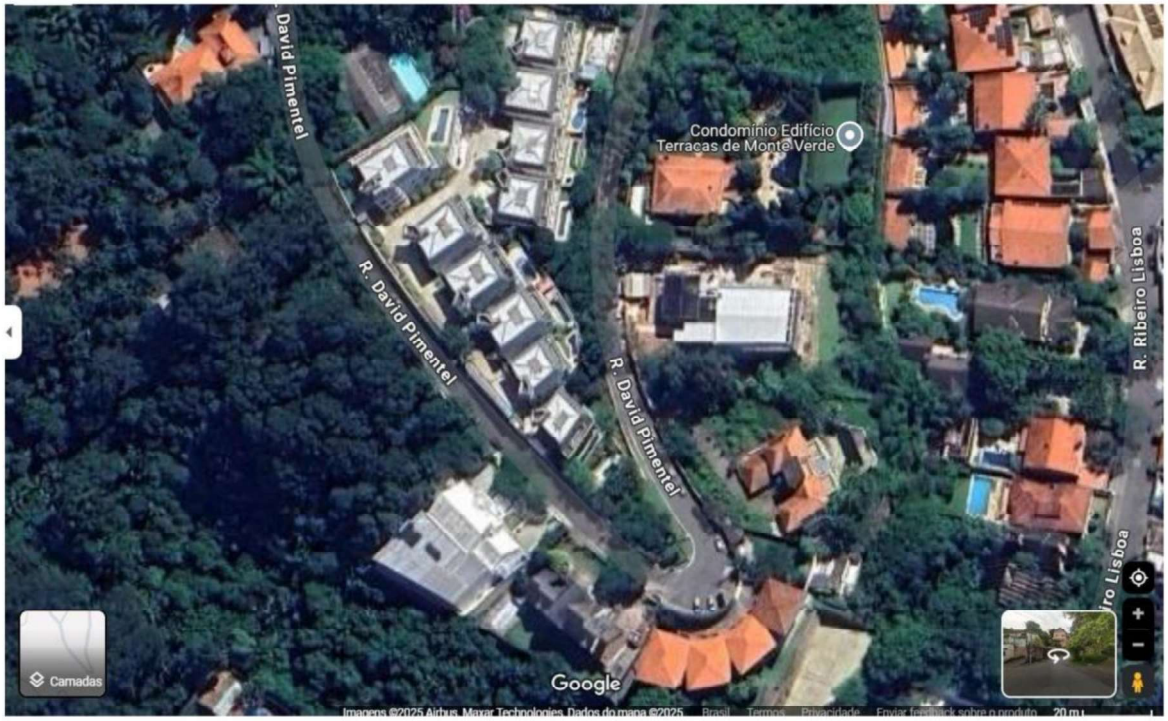
Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774

PARECER TÉCNICO SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

MÉTODO MERCADOLÓGICO COMPARATIVO DIRETO



Fonte: Google Maps 10/01/2025

LOTE 4 - QUADRA 46 - RUA DAVID PIMENTEL, S/N - FAZENDA MORUMBI

CIDADE DE SÃO PAULO – SP

Metragem: 1.104 m²

Contribuinte: nº 123.210.0007

Matrícula: nº 12.977 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo / SP.

Rua Voluntários da Pátria, 2.450 - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02402-000
Telefone e Whatsapp: +55 (11) 9 9450 3742
© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.

Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774

ÍNDICE:

1. SOLICITANTE
2. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
3.1 DOCUMENTAÇÃO
3.2 LOCALIZAÇÃO
3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
3.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
4. METODOLOGIA UTILIZADA
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
6. DADOS DO AVALIADOR
7. ENCERRAMENTO
8. ANEXOS:
8.1 DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.

Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774

1. **SOLICITANTE**:

CHIORLIN SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

CNPJ: 34.120.515/0001-47

ENDEREÇO: AV ODILA 876, CONJ 03 - PLANALTO PAULISTA - SAO PAULO - SP

CEP: 04058-021

2. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO:

Tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel no contexto judicial com base em pesquisas na região do Morumbi, na cidade de São Paulo - SP, apresentando como conclusão o valor de mercado.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

3.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos fornecidos para a realização deste estudo, foram considerados reais e certos, bem como as áreas apresentadas para avaliação, coincidem com aquelas da matrícula do referido imóvel.

A matrícula do imóvel, está em nome da empresa OULNEY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.359.007/0001-55, e registrado junto a Prefeitura do Município de São Paulo, sob o n9 123.210.0007-3, com valor venal atribuído pela Prefeitura Municipal, para cálculo de IPTU, no valor R$ 1.872.695,00 (um milhão oitocentos e setenta e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais).

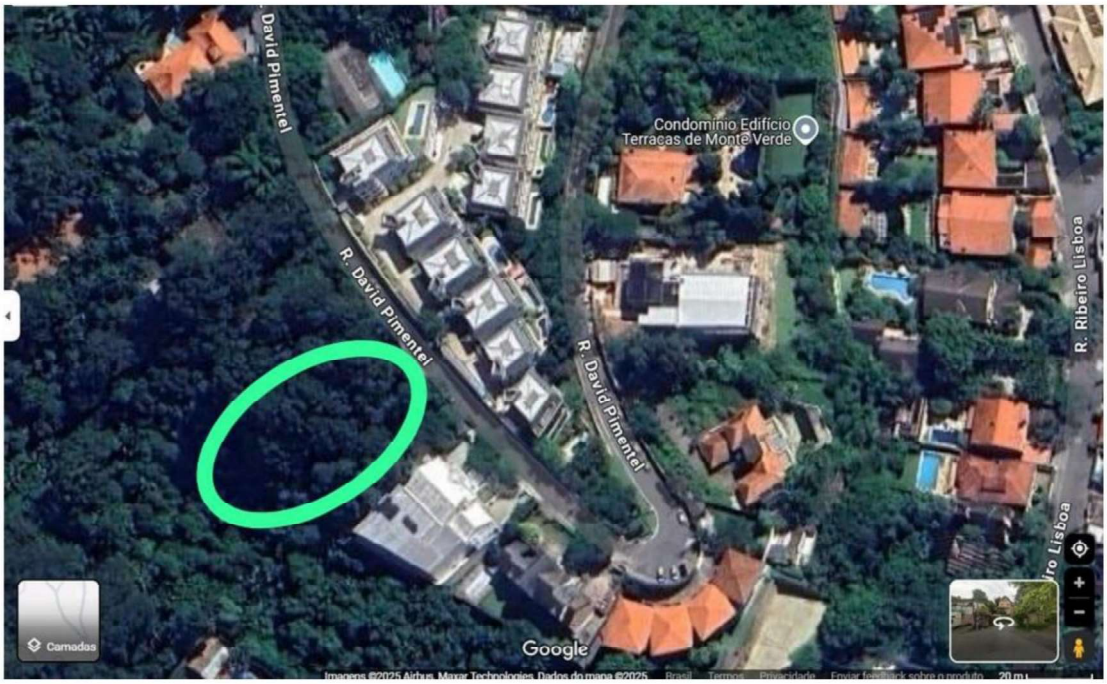
3.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de estudo do presente parecer, localiza-se na Rua David Pimentel, s/n, Lote 4, Quadra-46, Fazenda Morumbi, na cidade de São Paulo - SP, CEP: 06557-010.

Rua Voluntários da Pátria, 2.450 - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02402-000
Telefone e Whatsapp: +55 (11) 9 9450 3742
© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.

Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774



3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Imóvel está situado, no bairro Fazenda Morumbi, na cidade de São Paulo, onde encontram-se imóveis de alto padrão.

Localizado em uma das dez regiões mais valorizadas dos últimos anos da cidade de São Paulo (**sendo o 3º bairro mais valorizado em 2024**), em rua bastante arborizada, com fácil acesso às principais avenidas, próximo a hospitais, escolas, praças, estádio, comércios e bancos.

Pesquisa da conceituada "Loft" "*O tradicional bairro **Morumbi** viu o preço do metro quadrado aumentar em 23,48%, saindo de R$ 4.891 para R$ 6.045. O bairro, localizado na **Zona Sul** de São Paulo, tem se destacado pela venda de imóveis maiores e é conhecido por ser a sede de importantes instituições, como o **Hospital Israelita Albert Einstein** e o **Estádio do Morumbi**.*"

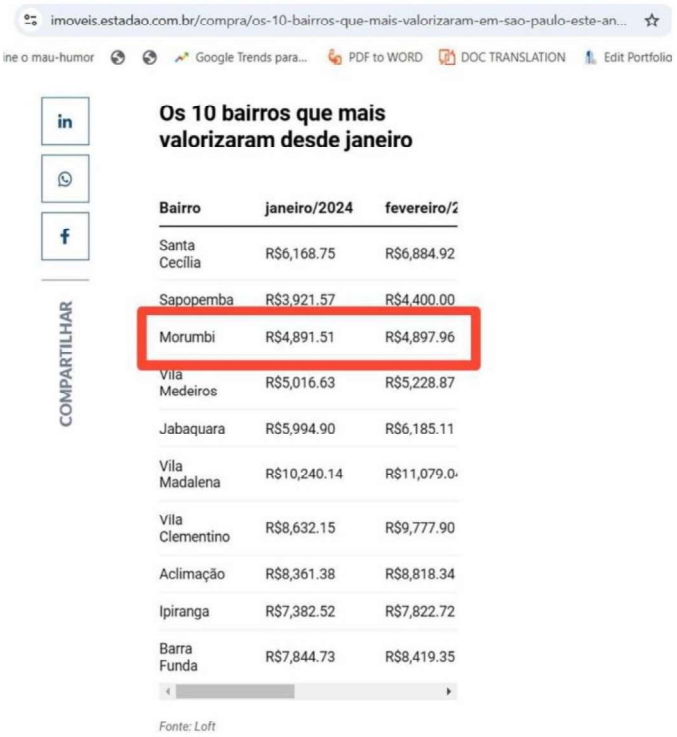
Rua Voluntários da Pátria, 2.450 - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02402-000
Telefone e Whatsapp: +55 (11) 9 9450 3742
© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.

Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774



Fonte: https://imoveis.estadao.com.br/compra/os-10-bairros-que-mais-valorizaram-em-sao-paulo-este-ano-segundo-a-loft/



Fonte: https://imoveis.estadao.com.br/compra/os-10-bairros-que-mais-valorizaram-em-sao-paulo-este-ano-segundo-a-loft/

Rua Voluntários da Pátria, 2.450 - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02402-000
Telefone e Whatsapp: +55 (11) 9 9450 3742
© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.



Fonte: https://casavogue.globo.com/casa-vogue-estate/noticia/2024/05/bairros-mais-valorizaram-sao-paulo.ghtml

3.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno residencial com boa topografia, medindo 21,5 metros de testada com área total 1.104 m².

4. METODOLOGIA UTILIZADA:

Foi utilizado o método de comparação o qual regulamenta o assunto e com base na experiência profissional na área imobiliária e análise de documentos.

Procuramos informações de imóveis com características similares na região, que permitiam comparações, dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias da região e de particulares, e com base nestes dados estabelecidos um estudo técnico econômico-financeiro para determinar o valor de mercado do imóvel.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

Para a elaboração do presente parecer, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel.

Rua Voluntários da Pátria, 2.450 - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02402-000
Telefone e Whatsapp: +55 (11) 9 9450 3742
© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.

Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774

Foram realizadas pesquisas no mês de janeiro de 2025 na região do imóvel, e os elementos foram devidamente homogeneizados a situação do imóvel avaliado, visando obter o valor mais realista para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel praticado na região do imóvel avaliado.

Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, estado do imóvel, localização etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de determinada região).

Determinou-se o valor do imóvel avaliado, baseado nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis das informações obtidas, que na região há imóveis semelhantes em oferta, que por suas características permitiram comparações, com os valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares.

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária tenho concluído que o seu valor de mercado gira atualmente em torno de R$ 1.975.515,18 (um milhão novecentos e setenta e cinco mil, quinhentos e quinze reais e dezoito centavos), **para pagamento à vista**.

6. DADOS DO AVALIADOR:

Dados Pessoais

Laudiana Pereira de Oliveira, corretora de Imóveis, residente e domiciliado na cidade de Carapicuíba – São Paulo.

CRECISP: 283774

© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.

Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774

7. ENCERRAMENTO:

Para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Laudiana Pereira de Oliveira, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI da 2ª Região sob número 283774, assino e certifico este parecer, composto por 10 (dez) folhas, sendo esta folha datada e assinada, e as demais rubricadas.

Portanto avalio o imóvel objeto deste parecer, no valor de R$ 1.975.515,18 (um milhão novecentos e setenta e cinco mil, quinhentos e quinze reais e dezoito centavos), **para pagamento à vista**, data base de janeiro de 2025.

São partes integrantes do presente parecer os anexos de 8.1, páginas 9 a 10.

São Paulo, 19 de janeiro de 2025

Laudiana Pereira de Oliveira

Corretora de Imóveis

CRECI: 283774

Rua Voluntários da Pátria, 2.450 - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02402-000
Telefone e Whatsapp: +55 (11) 9 9450 3742
© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

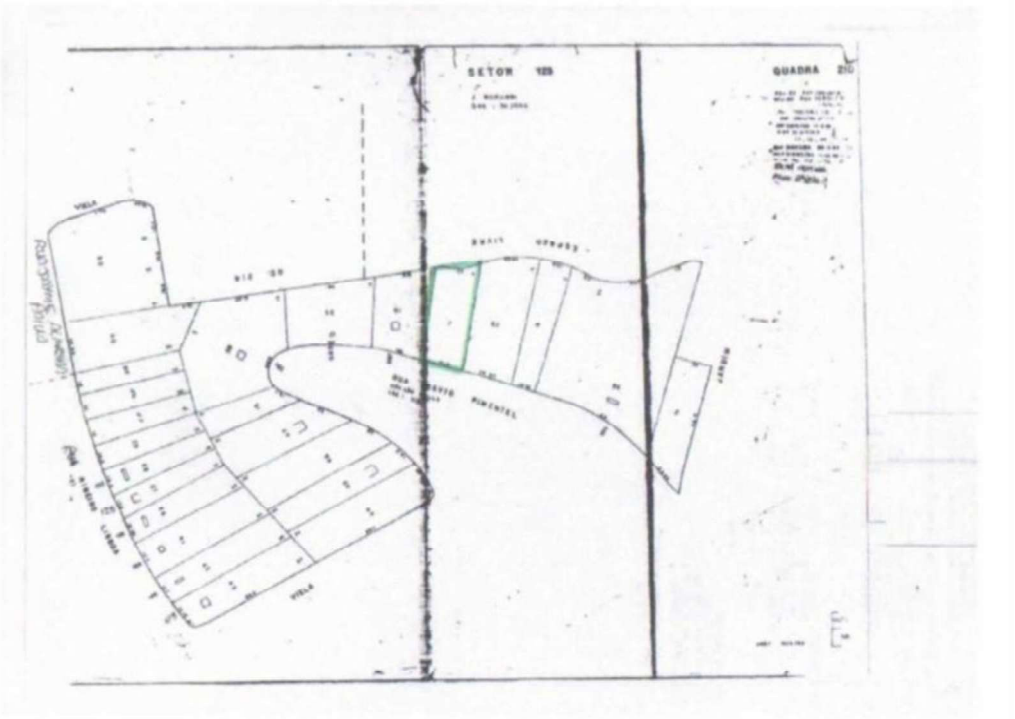
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.

Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774

8. ANEXOS:

8.1 DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA:

Quadra Fiscal



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.

Laudiana Pereira de Oliveira
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECISP: 283774

Certidão de Dados Cadastrais

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
123.210.0007-3	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R DAVID PIMENTEL, S/N - LT 4 QD 46
CEP 05657-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CARLOS FILINTO, 289
FAZENDA MORUMBI SAO PAULO CEP 05657-040

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.104
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	1.104
Testada (m):	21,50

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA		CONSTRUÇÃO		OBSOLESC				CONSTRUÇÃO		ESPECIAL	= (A)
*****	X	*****	X	*****				*****	X	*****	
TERRENO INCORP		TERRENO		PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR INCORPORADO		ESPECIAL	= (B)
*****	X	*****	X	*****	X *****	X *****	X *****	*****	X	*****	
TERRENO NAO INCORP		TERRENO		PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR NAO INCORPORADO		ESPECIAL	= (C)
1.104	X	1.404,00	X	0,8856	X 1,0000	X 1,0000	X 1,0000	1.372.695,00	X	1,000000	

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) * (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
	X		+		=		X		+		=	0,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
1.372.695,00	X	0,015	+	990,78	=	21.581,20	X	1,000000	+	0,00	=	21.581,20	= (E)

VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRONICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
21.581,20	-	0,00	+	0,00	=	21.581,20	20/02/2024

Data de Emissão: 08/01/2025
Número do Documento: 1.2025.000053857-4
Solicitante: META CONSULTORIA EM INFORMATICA LTDA (CNPJ 37.467.276/0001-94)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 08/04/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

Rua Voluntários da Pátria, 2.450 - Santana, São Paulo - SP - CEP: 02402-000
Telefone e Whatsapp: +55 (11) 9 9450 3742
© 2024 Laudiana Pereira de Oliveira | CRECISP: 283774

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BATTIPAGLIA SGAI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2025 às 08:59 , sob o número WJMJ25425183445
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016288-87.2018.8.26.0100 e código OXqyRB5J.