



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/ FINALIDADE DO LAUDO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, **para fins de alienação**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preceitua a **ABNT NBR 14.653**.

O presente parecer técnico destina-se especificamente a subsidiar a alienação do bem em hasta pública (leilão judicial), atendendo às necessidades do processo em trâmite, garantindo maior transparência, segurança e referência de preço justo para as partes envolvidas.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está em localização privilegiada sob o aspecto de acessibilidade, próximo à estação de metrô, o que proporciona facilidade de acesso por transporte público e contribui positivamente para a localização comercial do imóvel.

Entretanto, embora o endereço esteja situado em uma via de relevante circulação e nas proximidades do metrô, a galeria comercial onde se encontra a unidade não apresenta grande fluxo de pessoas, quando comparada a estabelecimentos comerciais de maior exposição. A fachada da galeria também se mostra pouco atrativa do ponto de vista comercial, com reduzida evidência dos estabelecimentos instalados e pouca visibilidade para quem circula pela avenida.

No interior da galeria, verifica-se a presença de estabelecimentos de pequeno porte e de serviços diversos, tais como cabeleireiro, costureira, sapateiro e loja de produtos para animais, além da existência de algumas unidades comerciais disponíveis para locação. Dessa forma, apesar da proximidade com o metrô constituir um fator positivo para a localização, as características específicas da galeria, especialmente quanto à circulação interna, visibilidade e ocupação dos espaços comerciais, devem ser consideradas como fatores que podem limitar o potencial de valorização e liquidez da unidade.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

IMÓVEL: Loja nº 28, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL E RESIDENCIAL JABAQUARA, situado na Avenida Jabaquara, 2.400, no 42º Subdistrito – Jabaquara, contendo a área útil de 18,750m² e a área comum de 6,286m², com a área total construída de 25,036m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,506% (ou 8,772m²) no terreno condominial descrito na inscrição de condomínio nº 112, do 14º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital. (*transcrição matrícula*)



JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 827

Imóvel: Loja nº 28, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL E RESIDENCIAL JABAQUARA, situado na Avenida Jabaquara, 2.400, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área útil de 18,750m² e a área comum de 6,286m², com a área total construída de 25,036m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,506% (ou 8,772m²) no terreno condominial descrito na inscrição de condomínio nº 112, do 14º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital.
Contribuinte municipal: 047.284.0199-5.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo do imóvel: Comercial

Área do imóvel: 18,75m²

Matrícula: 176.025 do 8º CRI de São Paulo/SP

Cadastro: 047.284.0199-5

Endereço: AV JABAQUARA, 2400 LJ N 28 - CEP: 04046-400

PESQUISA DE MERCADO

Foram obtidas amostras de imóveis comparáveis, conforme quadro abaixo:

ELEMENTO PESQUISADO	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO m²
1	R\$ 180.000,00	0,9	R\$ 162.000,00	25	R\$ 6.480,00
2	R\$ 220.000,00	0,9	R\$ 198.000,00	30	R\$ 6.600,00
3	R\$ 220.000,00	0,9	R\$ 198.000,00	30	R\$ 6.600,00

Média dos valores por m²: R\$ 6.560,00

Obs.: Sobre os preços em oferta, aplicou-se um fator de comercialização (liquidez) de 0,90, com a finalidade de refletir a margem de negociação normalmente observada nas transações imobiliárias, considerando que os valores anunciados nem sempre correspondem aos efetivos valores de venda.

Considerando as características específicas do imóvel, especialmente o **estado de conservação precário e a necessidade de reforma**, conforme demonstrado no laudo fotográfico, bem como os custos necessários para sua adequação e recuperação, entendeu-se adequada a adoção de um valor unitário inferior à média dos imóveis pesquisados.

Dessa forma, para fins de avaliação, foi considerado o **valor de R\$ 5.000,00/m²**, refletindo as condições atuais de conservação e as características comerciais específicas da unidade.



JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 828

CÁLCULO MÉDIO

Considerando a área de **18,75m²**, conforme constante na matrícula e demais elementos analisados, bem como o valor médio unitário de **R\$ 5.000,00** por m², apurado com base em dados de mercado para imóveis com características semelhantes na região, obtém-se o valor estimado do bem mediante a seguinte operação:

$$18,75\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.000,00 = \text{R\$ } 93.750,00$$

CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO estimado para o imóvel corresponde a **R\$ 95.000,00** (noventa e cinco mil reais) considerando as condições atuais do bem, sua localização e as referências mercadológicas disponíveis.

ELEMENTOS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-25m2-venda-RS180000-id-2897080974/?source=ranking%2Crp>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-30m2-venda-RS220000-id-2645679537/?source=ranking%2Crp>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-30m2-venda-RS220000-id-2645679535/?source=ranking%2Crp>





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 829



DOCUMENTOS CONSULTADOS

Para fins de levantamento das informações cadastrais e urbanísticas do imóvel objeto da presente avaliação, foram consultados os dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal, especialmente a **Certidão de Valor Venal, o carnê de IPTU e o laudo fotográfico**, documentos que integram os anexos do presente laudo.

As informações obtidas foram utilizadas para a identificação e confirmação das características cadastrais do imóvel, incluindo sua inscrição municipal, área cadastrada e demais dados constantes do cadastro imobiliário municipal, servindo como elementos auxiliares para a elaboração do presente Laudo de Avaliação.

DECLARAÇÃO DO AVALIADOR

O Avaliador declara que a presente avaliação foi realizada de forma técnica, imparcial e independente, inexistindo qualquer vínculo com as partes envolvidas que possa comprometer a lisura, isenção ou credibilidade do trabalho desenvolvido, estando ciente de que o presente Laudo poderá ser utilizado para fins de alienação judicial do bem.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que o presente Laudo de Avaliação Imobiliária foi elaborado em estrita observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente à ABNT NBR 14.653, com fundamento em pesquisa de mercado e na adoção de critérios técnicos compatíveis com a finalidade a que se destina, assumindo integral responsabilidade pelas informações, fundamentos e conclusões nele constantes.

São Paulo, 25 de agosto de 2026.


Jessica Neves

CRECI/SP: 116688-F

CNAI:055198

 jessika.neves@creci.org.br



JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 830

LAUDO FOTOGRÁFICO



✉ jessika.neves@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DE ARAUJO, protocolado em 28/08/2026 às 17:05, sob o número WSTA26703994846
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1088601-90.2022.8.26.0002 e código WNjkb7i.



JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 831





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 832





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 833



✉ jessika.neves@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DE ARAUJO, protocolado em 28/08/2026 às 17:05, sob o número WSTA26703994846
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1088601-90.2022.8.26.0002 e código WNjkb7i.



JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 834





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 835





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 836





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 837





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 838





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 839





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 840





JESSIKA NEVES

AVALIADORA DE IMÓVEIS

fls. 841





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 047.284.0199-5

Local do Imóvel:

AV JABAQUARA, 2400 - LJ N 28

CEP 04046-400

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV JABAQUARA, 2400 - LJ N 28

CEP 04046-400

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.731	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0041
Área total (m²):	1.731		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	25	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.654	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.046,00
- da construção:	3.345,00

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

- da área incorporada:	70.900,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	23.415,00
Base de cálculo do IPTU:	94.315,00

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 23/11/2026, em

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

Data de Emissão: 25/08/2026

Número do Documento: 2.2026.002225867-6

Solicitante: JESSIKA NEVES DA SILVA 36856652860 (CNPJ 26.712.556/0001-02)

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

047.284.0199-5

Código da imagem:



Ouvir Som

Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU

Limpar

SQL: 047.284.0199-5

Endereço: AV JABAQUARA , 2400 LJ N 28 - CEP: 04046-400

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Não foram encontrados lançamentos de IPTU em aberto

ATENÇÃO!

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção  (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes **AQUI**

No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte **AQUI**

 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

Extrato válido para 12/09/2025

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 047.284.0199-5

Não há dívidas inscritas para o número: 047.284.0199-5