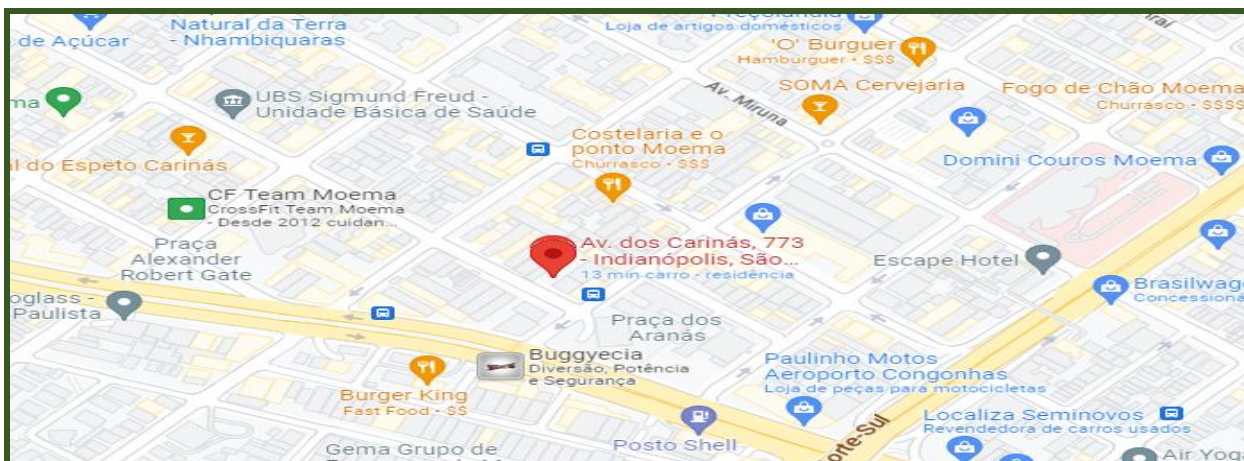
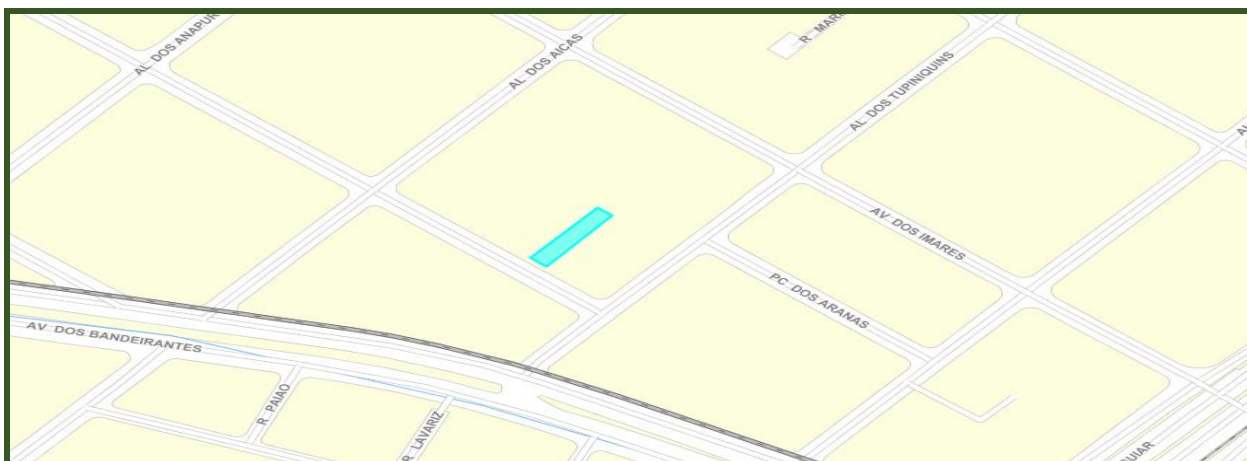


Termo de Avaliação Imobiliária

CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 35.752.197/0001-08, com sede à Rua Pageu nº 204 – cj. 62 – no bairro da Vila Mariana – na Cidade de São Paulo – no Estado de São Paulo, empresa especializada em Perícias e Avaliações Imobiliárias, representada por JOHN STAVROS CASTELHANO, vem, por meio desta, para saber, o valor justo e real – **VALOR DE MERCADO** – do imóvel urbano residencial, situado na Avenida das Carinas nº 773 – no bairro de Indianópolis – na Cidade de São Paulo – no Estado do São Paulo – CEP 04086-011, com a **Área Territorial de 320,00m²** e **Área Construída de 150,00m²** – IPTU / São Paulo nº 045.250.0027-9 – 14º CRI de São Paulo – Matrícula nº 23.434, **parecer elaborado à distância, não foi efetuado visita presencial**, todas as informações necessárias foram obtidas, através de documentos e imagens fornecidas do imóvel avaliando.





PREFEITURA DE SÃO PAULO
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 045.250.0027-9

Local do Imóvel:
 AV DAS CARINAS, 773
 INDIANOPOLIS CEP 04088-011
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV DAS CARINAS, 773
 INDIANOPOLIS CEP 04088-011

Contribuinte(s):
 CPF 077.800.958-00 IONE VIGELIS FILIPPINI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	20	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	320		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	75	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1954		

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZEUP
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2 (b)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28 (b)
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3(i)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA (b)

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

zona	Nota
ZEUP	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU. (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 provisões protetoras no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos limites de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verifique as disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao poder de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

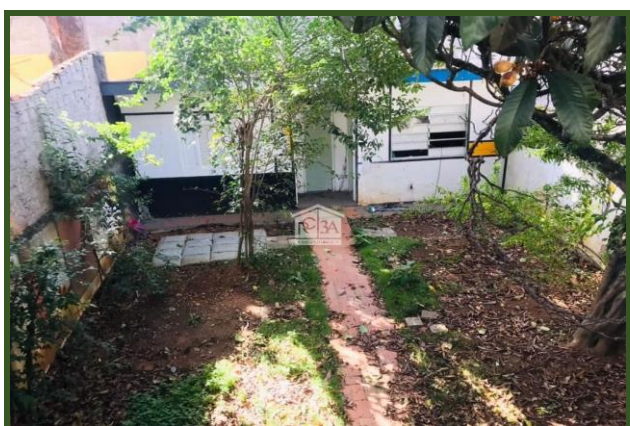
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

matrícula: 23.434 ficha: 1

São Paulo, 25 de agosto de 1978

IMÓVEL: -Rua Carinás, 773, lote 284, da quadra 14-G, da Vila - Helena, em Indianópolis, 24º Subdistrito. -
UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, medindo 8,00ms., de frente, - por 40,00ms., de frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 320,00ms2, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 285, hoje com o prédio 795, pelo lado esquerdo com o prédio 765, e pelos fundos com José Daniel de Camargo. -
CONTRIBUINTE: -045.250.0027-9. -
REGISTRO ANTERIOR: -59.833 da 11ª Circ. d/Capital. -
PROPRIETÁRIOS: -JOSÉ DE LIMA MONNERAT, jornalista=(RG.751.933) e sua mulher, OLGA GALVÃO MONNERAT, do lar(RG.5.517.674=Cic. em comum 028.756.328-68), brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, res. e doms. n/Capital, a rua Dom Luiz de Bragança 181, apto. 31, Q. Escr. aut. (Geraldo Ramos). -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EBBSRZACTFEBEIEROOSKHSRSEAAQUSSQWJSeeTribunalIdte.JustificacdoEstatudoiteSao Paulo, protocolado em 25/06/2025 às 12:45, sob o número WJMJ25403889957. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0079861-86.2017.8.26.0009 e código 830JFC60F.



Diante das pesquisas obtidas por elementos comparativos, pelo método comparativo direto, de imóveis urbanos residenciais à venda no bairro de Indianópolis – na Cidade de São Paulo – no Estado de São Paulo, com características e metragens semelhantes ao do imóvel avaliando, chegou-se ao **VALOR DE MERCADO** em R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), podendo existir uma margem de 5% (cinco por cento), de oscilação mercadológica, a presente avaliação foi elaborada, com base na área territorial e na área construída.

E, para que produza os efeitos legais e jurídicos, eu John Stavros Castelhana, assino e certifico este Termo de Declaração / Opinião de Mercado, foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei nº 6.530/78.

São Paulo, 03 de Fevereiro de 2023

John Stavros Castelhana
 Perito Judicial - CNAI nº 2.064 / Creci/SP nº 79.065 -
 Aux. TJSP Perito Judicial nº 3.278

ANTONIO CARLOS OLIVEIRA MENEZES

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO N° 182.899

Rua Jose Mascaro n°14

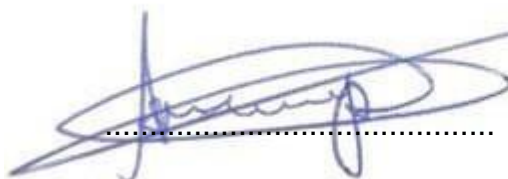
CEP 05115-090 – fone (11)953086023

OPINIÃO SOBRE VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, o imóvel localizado à **avenida dos Carinás nº 773, Indianópolis, São Paulo - SP - CEP: 04086-011**, conforme cadastro sob o nº de **IPTU: 045.250.0027-9** e **matrícula nº 23.434 no 14º CRI de São Paulo**, consiste em área construída de **150m²** e área do terreno de **320m²** que, tendo concluído após rigorosa pesquisa mercadológica, que o seu valor de venda gira atualmente em torno de **R\$ 1.985.000,00 (hum milhão, novecentos e oitenta e cinco mil reais)**.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Antônio Carlos Oliveira Menezes, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº182.899, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 03 de Fevereiro de 2023.



Antônio Carlos Oliveira Menezes

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OPINIÃO DE MERCADO

Prezados.

Por solicitação de Vossa Senhoria, apresento a avaliação para comercialização do imóvel situado em São Paulo, SP, tendo por base a **documentação fornecida** (IPTU + Matrícula) e **pesquisa realizada** junto ao mercado imobiliário, por imóveis similares.

Imóvel localizado na **Avenida dos Carinás, nº 773, Bairro Indianópolis, São Paulo, SP, CEP: 04086-011** contendo 150 m² de área construída em terreno de 320 m², Matrícula Imobiliária nº 23.434, registro no 14º CRI de São Paulo e estando cadastrado sob nº 045.250.0027-9 junto à Prefeitura de São Paulo.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 045.250.0027-9

Local do Imóvel:
AV DAS CARINAS, 773
INDIANOPOLIS CEP 04086-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DAS CARINAS, 773
INDIANOPOLIS CEP 04086-011

Contribuinte(s):
CPF 077.800.958-00 IONE VIGELIS FILIPPINI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	300	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m ²):	20	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	320		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	75	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1954		

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula ficha

23.434

1

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

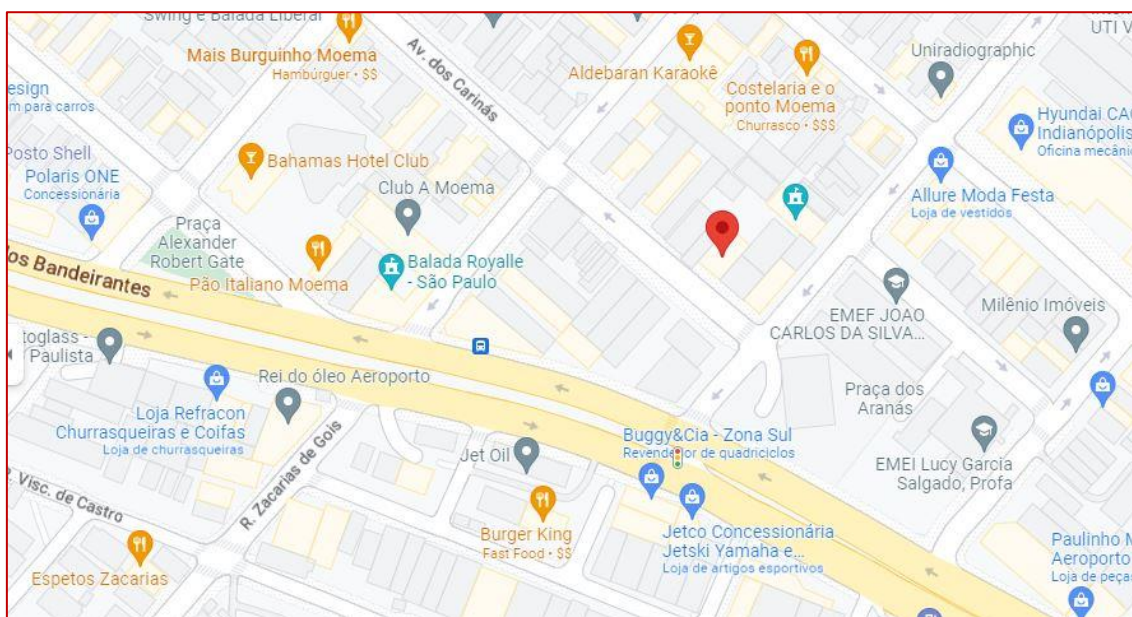
São Paulo, 25 de agosto de 1978

IMÓVEL:-Rua Carinás, 773, lote 284, da quadra 14-G, da Vila - Helena, em Indianópolis, 24º Subdistrito.-
UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, medindo 8,00ms., de frente, - por 40,00ms., de frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 320,00ms2, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 285, hoje com o prédio 795, pelo lado esquerdo com o prédio 765, e pelos fundos com José Daniel de Camargo.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EBBS RIZAC FELBER DOS REIS VAVASQUESSON e See Tribunal de São Paulo, protocolado em 25/08/2025 às 12:45, sob o número WJMJ25403889957. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0079861-86.2017.8.26.0003 e código NCGRPR.JS.

GEISA MARINS

PERÍCIAS & AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS



O imóvel está localizado em via asfaltada, servido com transporte público, coleta de lixo e iluminação pública, no bairro de Indianópolis, no quarteirão formado por Alameda dos Tupiniquins, Avenida dos Imarés e Alameda dos Aicás, próximo à avenida Moreira Guimarães (Corredor Norte-Sul) e avenida dos Bandeirantes.

GEISA MARINS – Perita Avaliadora de Imóveis COFECI/CNAI nº 14.918
 Rua Topázio, 701 – 908 / Vila Mariana – São Paulo – SP
 grms1001@gmail.com | www.geisamarins.com

Para a referida avaliação **não presencial**, levantou-se elementos comparativos de imóveis urbanos, disponíveis dentro do **mesmo bairro para venda e foram consideradas as metragens da área territorial e da área construída** de todos os elementos comparativos e do imóvel avaliando.

Considerando a localização, formato, dimensões e média de preços obtidos pela pesquisa realizada, avalio o imóvel ao valor de **R\$1.990.000,00** (hum milhão, novecentos e noventa mil reais) **para venda**, podendo existir uma margem de 10% (dez por cento) de oscilação mercadológica, conforme demonstrado abaixo.

	(-) 10%	Valor da Avaliação	(+) 10%
Venda	R\$1.791.000,00	R\$1.990.000,00	R\$2.189.000,00

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Geisa Marins**, Corretora de Imóveis **inscrita no CRECI da 2a. Região sob nº 153048**, especializada em Avaliações Imobiliárias, **inscrita no COFECI /CNAI nº 14.918** assino e certifico este parecer.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2023.

