autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 1 do Proc. Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075 SGP.12

SÃO PAULO, 08 DE JUNHO DE 2026.

AOS CUIDADOS DA COMISSÃO DE POLITICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE DA CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

A/C DO PRESIDENTE DA COMISSÃO

VEREADOR RUBINHO NUNES

ASSUNTO

ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

SQL: 168.302.0001-5

ENDEREÇO: AVENIDA CARLOS LARCERDA 853

ZONEAMENTO ATUAL – ZOE ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL

ZONEAMENTO PRETENDINDO – ZEIS 04

SQL: 168.070.0061-7

ENDEREÇO: RUA CAXABI 76

ZONEAMENTO ATUAL – ZEUP ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTO

ZONEAMENTO PRETENDINDO – ZEIS 04

PROJETO HABITACIONAL

2400 UNIDADES HABITACIONAIS

8 MODULOS DE 300 UNIDADES

APARTAMENTOS 42 M2

MODALIDADE

HIS – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL FAIXA 01/02

MINHA CASA MINHA VIDA – MCMV FAIXA 01/02

08/06/26
Carmen Cristina Malavazzi
RF 11.197 - SGP.12

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº_____do Proc.
Nº 2 de 20____
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP.12

JUSTIFICATIVA TECNICA

OBJETO: Mudança de Zoneamento de Ocupação Especial – ZOE, para Zoneamento Especial de Interesse Social 04 e Mudança de Zoneamento Eixo de Estrutura da Transformação Urbana Previsto - ZEUP, para Zoneamento Especial de Interesse Social 04, para execução da obra de construção de unidades de unidades habitacionais na modalidade apartamento visando atender a Habitação de Interesse Social - HIS.

As unidades de habitação de interesse social - HIS tendo em por suas características e finalidades, e se enquadram no conceito de obra conforme estabelecido pela Lei n. 14.133, de 2021. Primeiramente, a construção envolve uma série de atividades que, por força de lei, são privativas das profissões de engenheiro e arquiteto, conforme disposto no art. 6º, inciso XII da referida lei. Essas atividades englobam desde o planejamento e projeto estrutural até a execução e supervisão das obras, garantindo que todas as normas técnicas e regulatórias sejam atendidas, o que exige a atuação de profissionais devidamente qualificados e habilitados.

Além disso, a construção implica uma intervenção substancial no meio ambiente e nas características originais dos bens imóveis onde são edificadas. Este processo de edificação não apenas inova o espaço físico da natureza, transformando terrenos previamente não urbanizados ou com destinações diferentes em unidades habitacionais, mas também altera significativamente as características originais dos imóveis. A criação dessas unidades habitacionais representa uma inovação substancial no espaço físico e funcional dos locais, tornando-os aptos a atender às demandas da população local pela demanda habitacional pretendida.

A distinção entre obra e serviço de engenharia é crucial para a escolha da modalidade licitatória adequada, já que apenas os serviços comuns de engenharia devem ser obrigatoriamente licitados por meio de pregão. Dessa forma, o órgão técnico analisou minuciosamente as características da atividade a ser contratada para classificá-la corretamente como obra ou serviço de engenharia, fundamentando de maneira objetiva a decisão adotada.

Classificação como ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 04

A construção dos apartamentos junto ao endereço mencionado (Avenida Carlos Lacerda n.º 853 e Rua Cabaxi n.º 76), utilizando a solução de construção convencional mais adotada atualmente no país e aprovado pela administração pública, caracteriza-se como um serviço comum de engenharia de alvenaria e concreto. Isso se deve ao fato de que esse tipo de construção envolve ações objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade. A construção convencional é caracterizada pelo uso de materiais amplamente disponíveis e técnicas conhecidas, se utilizando de alvenaria e a

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

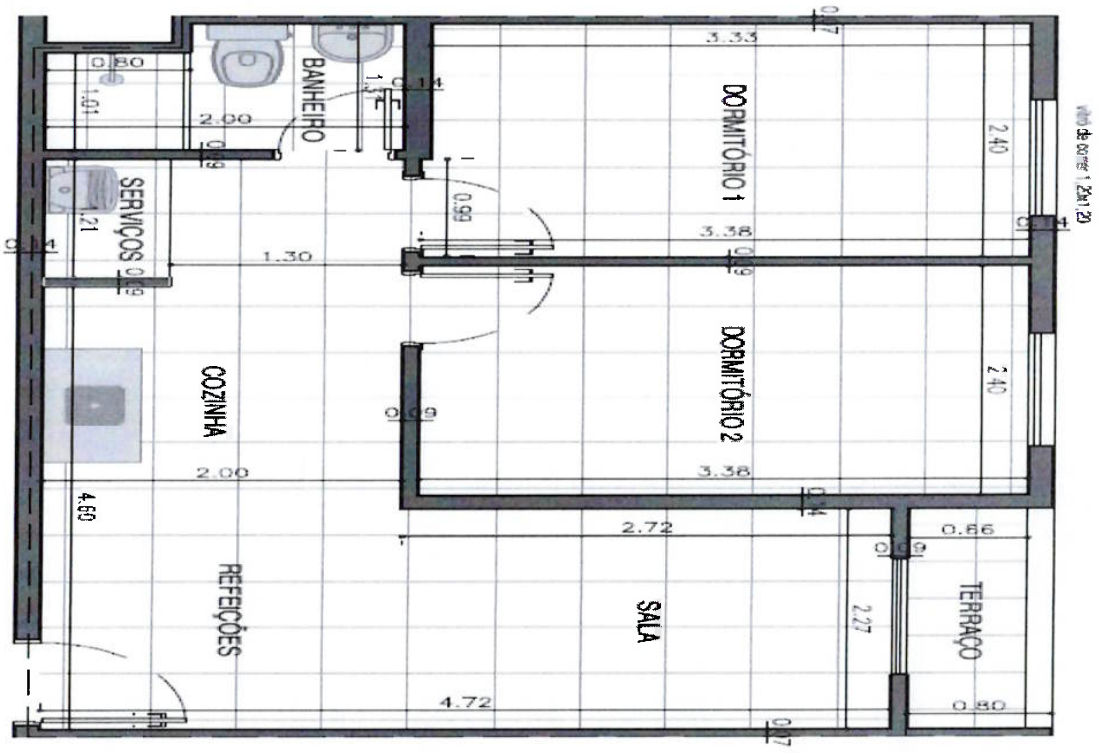
autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº _____ do Proc.
Nº 3 _____ de 20____
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP.12

utilização de concreto armado, instalações elétricas e hidráulicas padronizadas conforme as Normas Técnicas usuais da engenharia, respeitando as Leis Municipais vigentes. Conforme a definição do art. 6º, XXI, "a" da Lei n. 14.133, de 2021, serviços comuns de engenharia são aqueles que possuem uma padronização objetiva, facilmente replicáveis e encontrados em um mercado próprio, o que se aplica à construção convencional das unidades habitacionais. A flexibilidade de projeto, a ampla utilização e o conhecimento difundido dessa técnica, além da facilidade de adaptação ao terreno, reforçam sua classificação como um serviço comum de engenharia.

Além disso, com a mudança da classificação do zoneamento existente atualmente, trará benefícios que está ligada à sua padronização e à disponibilidade no mercado, e não necessariamente à complexidade executiva do serviço. No caso da construção de unidades habitacionais, as técnicas de realização são amplamente dominadas pelo mercado, apresentando características padronizadas de desempenho e qualidade. A construção convencional facilita sua replicação em diferentes locais. Portanto, esse serviço se enquadra como serviço comum de engenharia, conforme a análise técnica realizada por profissionais legalmente habilitados, garantindo que todas as normas e requisitos da Lei n. 14.133/2021 sejam atendidos, dentro das normas municipais que regem as normas habitacionais.

Para a execução indireta do objeto, será adotado o regime de apartamento com tamanho médio de 42 m2, de acordo com a justificativa abaixo:



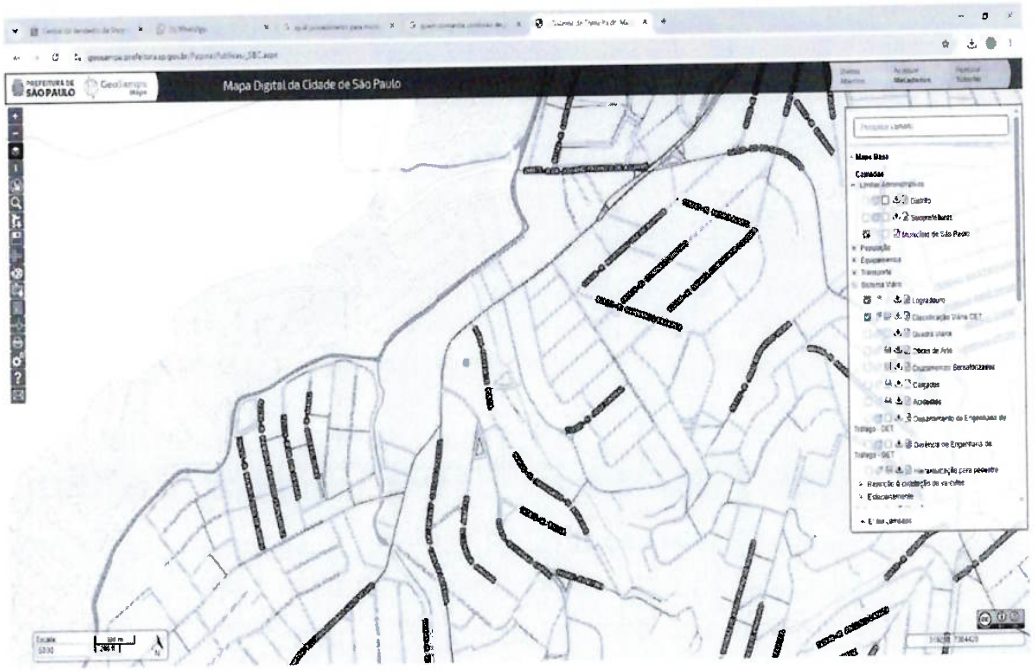
Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

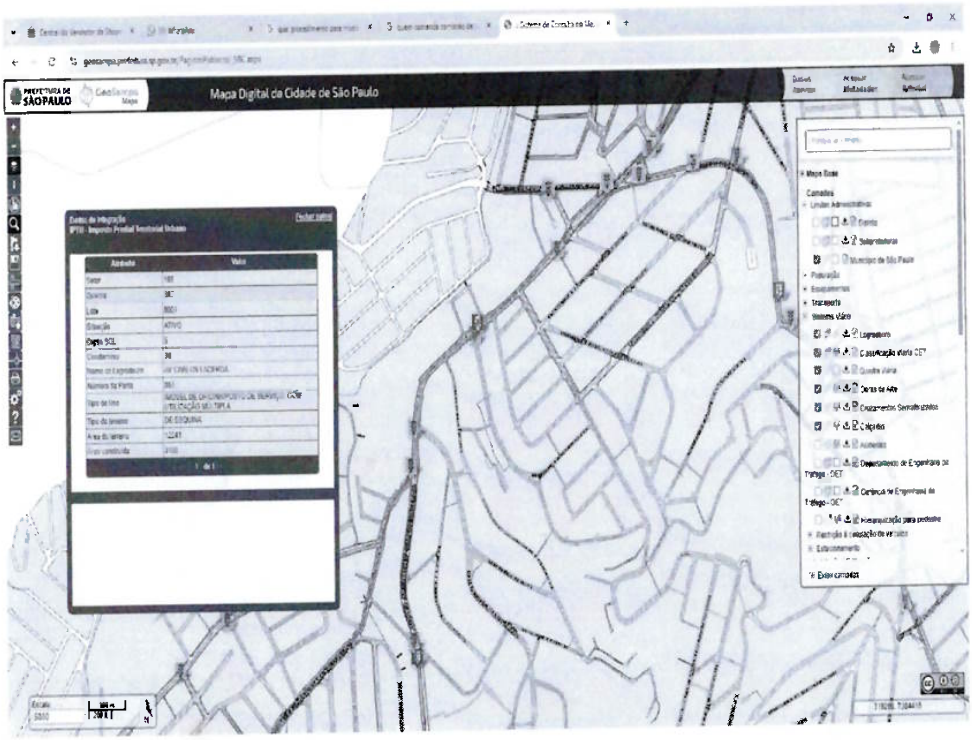
autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº _____ do Proc.
Nº 4 de 20____
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP.12

Abaixo segue dados da localização junto ao GEOSAMPA e mapas regionais:

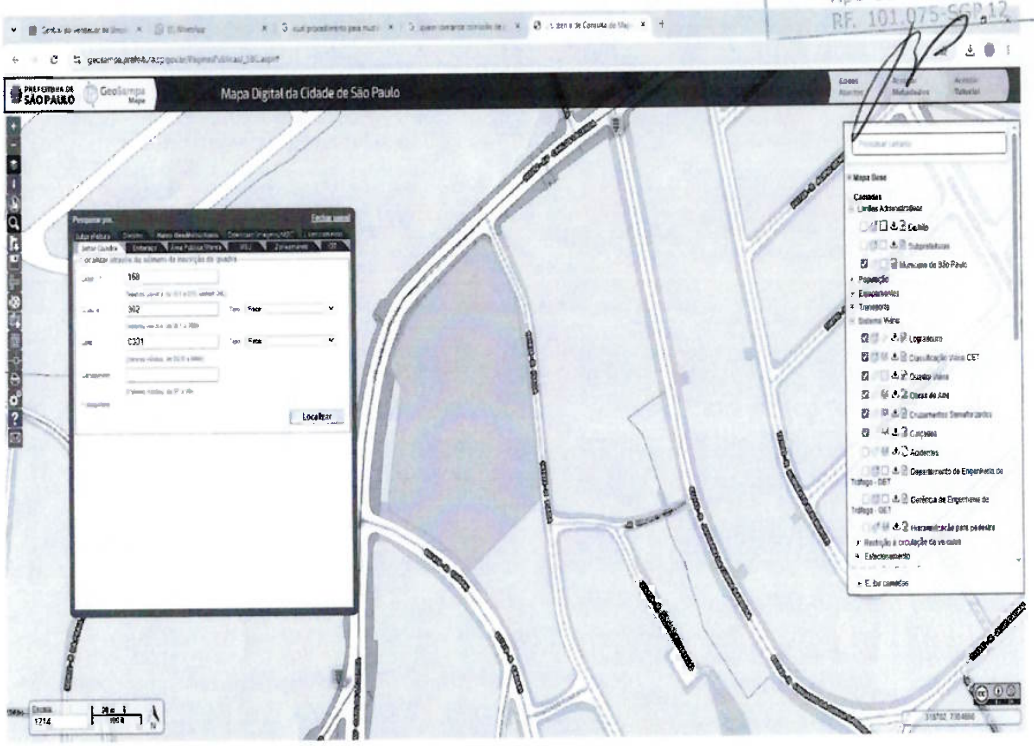
AVENIDA CARLOS LACERDA 853 SQL 168.302.0001-5



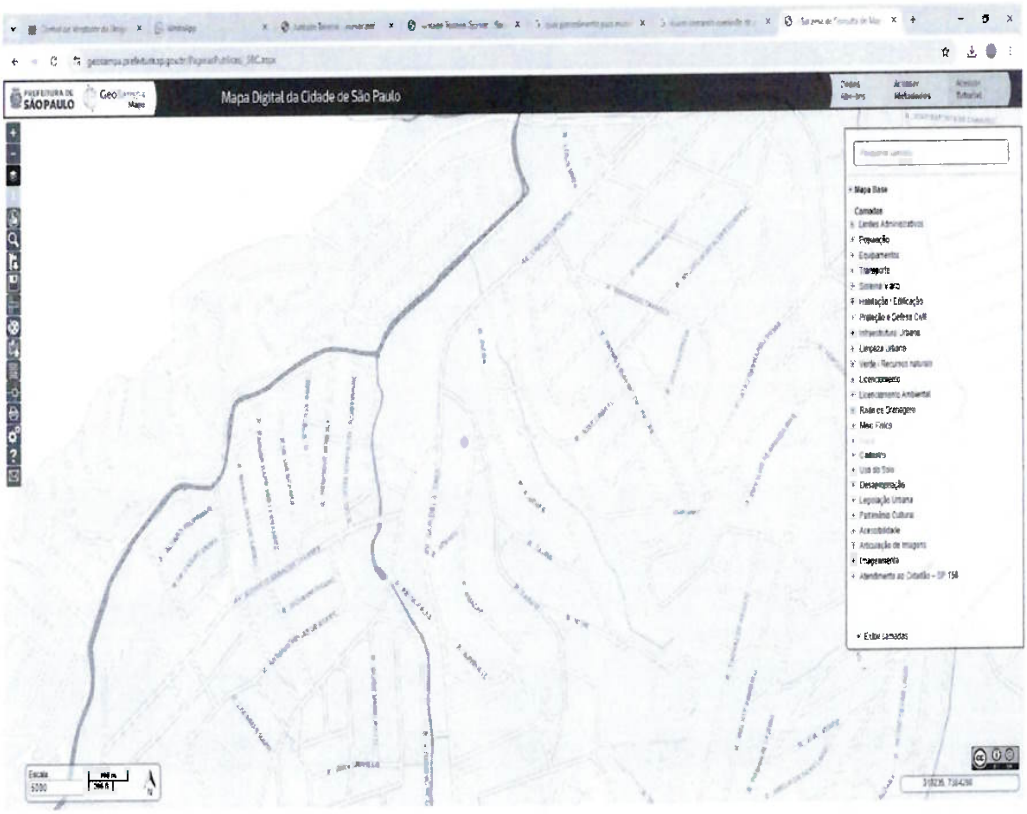


Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

Folha nº _____ do Proc.
Nº 5 de 20____
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP12



RUA CABAXI 76 SQL 168.070.0061-7



Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 6 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.0

Na Lei n. 8.666, de 1993, a conceituação da atividade como obra ou serviço de engenharia se dava por exemplificação. Atividades de construção, reforma, fabricação, recuperação ou ampliação constituiriam uma obra, ao passo que serviço de engenharia seria toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse da habitação no âmbito municipal, estadual e federal.

Serviço de engenharia é a atividade destinada a garantir a fruição de utilidade já existente ou a proporcionar a utilização de funcionalidade nova em coisa/bem material já existente. Não se cria coisa nova. Pelo contrário, o serviço consiste no conserto, na conservação, operação, reparação, adaptação ou manutenção de um bem material específico já construído ou fabricado. Ou, ainda, na instalação ou montagem de objeto em algo já existente. Objetiva-se, assim, manter-se ou aumentar-se a eficiência da utilidade a que se destina ou pode se destinar um bem perfeito e acabado.

O projeto executivo é requisito obrigatório da contratação de obras e serviços (art. 46, § 1º, da Lei n. 14.133, de 2021) - inclusive nos casos de contratação direta (art. 72, I, da Lei n. 14.133, de 2021) - e deve ser realizado na fase preparatória da licitação, previamente à elaboração do edital do certame (art. 18, II, da Lei n. 14.133, de 2021).

Segundo a definição legal, é o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no projeto básico, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes (art. 6º, XXVI, da Lei n. 14.133, de 2021).

Porém, a Administração poderá autorizar que o projeto executivo seja elaborado pelo próprio contratado, concomitantemente com a execução da obra ou serviço (art. 14, § 4º, da Lei n. 14.133, de 2021).

Em tal situação, para que a tarefa de elaboração do projeto executivo possa ser repassada à contratada, é necessário que os documentos técnicos prévios da licitação sejam suficientemente detalhados, com a descrição completa das características e especificações relevantes do objeto licitado, nos termos do art. 6°, XXV, da Lei n. 14.133, de 2021. O projeto básico deve possuir nível de precisão e detalhamento que permita caracterizar adequadamente o empreendimento, inferir seus custos reais e definir metodologia e prazo de execução. Não é admissível a realização de licitação com base em projeto básico deficiente, carente dos detalhamentos exigidos por lei, para que, em momento seguinte à contratação, quando da elaboração do projeto executivo pela contratada, sejam procedidas expressivas alterações no projeto.

O que a lei não diz explicitamente é que essa faculdade somente pode ser exercida se o nível de detalhamento do projeto básico for suficientemente alto para extirpar subjetivismos por parte das licitantes. Ou seja, a definição dos métodos, quantitativos, prazos e valores deverá ser tão precisa que a

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº _____ do Proc.
nº 7 de 20____
Aparecida Ferreira
RF. 101[illegible]5.12

elaboração do projeto executivo se torne algo que pode ser realizado por qualquer uma das licitantes sem grandes variações, tal como se fosse um "serviço de prateleira", isto é, semelhante a um serviço comum de engenharia.

Para tanto, é necessário que os estudos preliminares, o programa de necessidades, o projeto básico e o caderno de especificações, dentre outros, sejam suficientemente claros e de grande precisão. Além disso, é necessário que constem as plantas conceituais do objeto. Não se permitem especificações genéricas ou amplas que deixem a cargo da licitante a opção por um modo de execução que influencie diretamente no preço ou no bem que interessa à Administração.

Ressalta-se que, caso a responsabilidade pela elaboração dos projetos executivos seja transferida à contratada, isso deve constar como obrigação específica no Termo de Referência ou Projeto Básico e os custos inerentes devem estar contemplados na proposta de atendimento das 2400 unidades habitacionais.

Por fim, é importante mencionar que, excepcionalmente, admite-se, nos termos do § 1º do art. 46 da Lei n. 14.133, de 2021, a contratação de obras e serviços comuns de engenharia sem projeto executivo nos casos em que o estudo técnico preliminar demonstrar a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados e a especificação do objeto puder ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, que nesse caso depende da aprovação da mudança de zoneamento

Quando a avaliação prévia do local de execução dos serviços for imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, o edital de licitação poderá prever, sob pena de inabilitação, a necessidade de o licitante atestar que conhece o local e as condições de realização da obra ou serviço, assegurando-se ao licitante o direito de realização de vistoria prévia (art. 63, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021).

Em obras e serviços de engenharia, a fase de planejamento da contratação deve prever a inclusão de conceitos de sustentabilidade nos projetos que serão elaborados. Assim, as ações da Administração devem ser especialmente voltadas para a redução do consumo, para a aquisição preferencial de produtos inseridos no conceito de economia circular ou que representem menor impacto ambiental e para a prevenção e o gerenciamento dos resíduos da construção (arts. 5º e 11 da Lei n. 14.133, de 2021, c/c art. 7º, XI, da Lei n. 12.305, de 2010).

No planejamento da contratação devem ser observados determinados pressupostos, entre eles a especificação do objeto de acordo com critérios e práticas de sustentabilidade, a existência de obrigações a serem cumpridas durante a execução dos serviços e dos insumos a eles vinculados, bem como a incidência de normas especiais de comercialização de produtos ou de licenciamento de atividades (ex.: registro no Cadastro Técnico Federal - CTF), que são requisitos previstos na legislação de regência ou em leis especiais (ex.: arts. 66 e 67, IV, da Lei n. 14.133, de 2021).

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

Folha nº 8 do Proc. nº de 20
Aparecido Fer
RS 101.075

No que tange a obras e serviços de engenharia, o art. 18, § 1º, XII da Lei n. 14.133, de 2021, estabelece como um dos elementos do estudo técnico preliminar a descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável".

O art. 45 da Lei n. 14.133, de 2021, estabelece que as contratações de obras e serviços de engenharia devem respeitar as normas relativas a:

I - disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas obras contratadas;

II - mitigação por condicionantes e compensação ambiental, que serão definidas no procedimento de licenciamento ambiental;

III - utilização de produtos, de equipamentos e de serviços que, comprovadamente, favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais;

IV - avaliação de impacto de vizinhança, na forma da legislação urbanística;

V - proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, inclusive por meio da avaliação do impacto direto ou indireto causado pelas obras contratadas;

VI - acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

No tocante ao licenciamento ambiental, instrumento previsto na Política Nacional de Meio Ambiente (Lei 6.938, de 1981, artigos 9º, VI e 10) como boa prática de gestão administrativa é fundamental que, nos casos em que exigido, o órgão assessorado diligencie previamente perante os órgãos competentes para análise do tempo estimado para sua obtenção.

A "prioridade de tramitação nos órgãos e entidades integrantes do SISNAMA" e "celeridade" que constaram do artigo 25, 2º, da Lei 14.133, de 2021, não implicam em adoção de medidas que resultem em prejuízos ao dever de preservação ambiental, devendo ser observados todos os regramentos específicos para o licenciamento ambiental.

Registre-se que sempre que a responsabilidade pelo licenciamento for da Administração, a manifestação prévia ou licença prévia, quando cabíveis, deverão ser obtidas antes da divulgação do edital (art. 115, 4º, Lei 14.133, de 2021)

Nas hipóteses nas quais a responsabilidade pelo licenciamento for da contratada, o órgão assessorado deverá considerá-lo no estudo técnico preliminar, na avaliação de riscos e estabelecer um cronograma físico-

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 9 do Proc. de 20
Aparecido Fernando
RF. 101.079

financeiro compatível, a fim de que seja inserido prazo adequado, evitando-se atrasos na execução contratual e futuras necessidades de prorrogação.

A acessibilidade constitui outro aspecto relevante da sustentabilidade a ser observado pelo Gestor Público quando da contratação de obras e serviços de engenharia (Decreto n. 6.949, de 2009, e Lei n. 13.146, de 2015).

A acessibilidade caracteriza-se pela identificação e eliminação de barreiras que impeçam ou restrinjam o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. É importante ressaltar que tais barreiras podem ser de natureza urbanística; arquitetônica; podem estar relacionadas aos meios de transporte; aos meios de comunicação; à forma como é prestada a informação; podem ser barreiras de origem comportamental; ou constituírem barreiras tecnológicas.

Nesse sentido, a Administração Pública, quando da contratação de obras e serviços de engenharia deve: **a) Na fase de planejamento, observar os princípios do desenho universal, concebendo os ambientes de forma a serem usados por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico; e b) Observar os parâmetros técnicos estabelecidos pela Norma Brasileira de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos - NBR 9050/2004, onde se aplicam o acesso dos portadores de deficiência acesso a moradia digna.**

Inclusive a implementação das unidades habitacionais na região atenderá uma grande demanda local, que necessita da habitação de interesse social e que há anos aguarda e anseia por esse momento.

BRUNO ANACLETO DOS SANTOS
RESPONSAVEL TECNICO PELO PROJETO
CPF. 317.132.248-91
RG: 44.060.287-7
EMAIL: gonesbe10462@GMAIL.com
Cel.: (11) 9-8814-6329

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

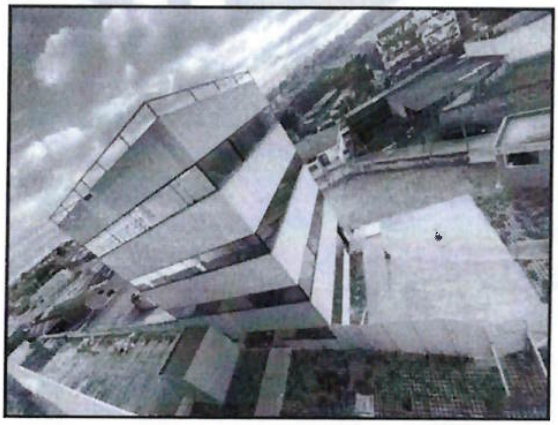
1. APRESENTAÇÃO

Folha nº 10 do Proc.
Nº _____ de 20____
Aparecido Ferreira
RF. 101.03[illegible]-SAP/12

Prédio Garagem



Prédio Administrativo



LOCALIZAÇÃO

Rua Cabaxi, 76
Jardim L. Moreira
São Paulo – SP – 05789-001

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 11 do Proc. Nº ... de 20...
Aparecida Pereira
RF ... SSP 12

2. CARTA E APRESENTAÇÃO

São Paulo, 29 de maio de 2026

A/C: UNICOOPERS COOP UNIFIC TRANSP COLETIVO URB SP

Ref.: Laudo de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL: Prédio administrativo e Prédio garagem
Rua Cabaxi, 76 - Jardim L. Moreira
São Paulo – SP – 05789-001

Prezados Senhores;

Vimos por meio deste Laudo, apresentar a V.Sa. o resultado da avaliação para **valor de venda** com base no **valor de Comercialização** do imóvel acima referenciado.

O presente Laudo foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade dos Peritos Avaliadores, inscritos no **CREA** SP (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia). Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, mantido pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo **CRECI 2ª Região**- São Paulo.

Atenciosamente

Presidente
CAVIM – CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

3. ESCLARECIMENTOS GERAIS

O imóvel objeto deste Laudo foi avaliado com a finalidade de se obter **valor de mercado de Venda** praticado na região onde se encontra.

Por tratar-se de um imóvel específico, foi adotado na integra as prerrogativas da Norma da **ABNT – NBR 14653-1 e. NBR 14653-2** e seus subitens, destacados neste laudo no item **"17- METODOLOGIA APLICADA".**

Neste Laudo foram aplicados também **"FATORES"** para **HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS** e destacados em **"MEMÓRIA DE CÁLCULO"**.

O **VALOR DO TERRENO** é composto com base no indicador **"CUB"** (Custo Unitário Básico da Construção Civil) fornecido pelo **"SINDUSCON SP"** em conjunto com a Conversão de Coeficientes identificado para a edificação vistoriada e apresentado pelo **"IBAPE SP"** (Parte 3) em Normas e diretrizes de Avaliações Urbanas.

Para tanto, foram coletadas amostras referenciais em um raio admissível na região, obtendo assim dados para serem passiveis de comparação de imóveis semelhantes para a confecção da tabela homogeneização de dados.

Nota: O Laudo contempla o cálculo das metragens separadas do prédio administrativo e do prédio da garagem (construção pré-fabricada). Conforme mostra nas fotos da ferramenta Geosampa: (metragem aproximada e não utilizada para cálculo).





Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 13 do Proc.
Nº _____ de 20____
Aparecido Ferreira
RF. 101.[illegible]

4. CONCLUSÃO

Atendendo ao disposto em **NORMA da ABNT 14.653-1 – 7.7** e em especial ao **item 7.7.1**; para o Imóvel Avaliando, sendo considerado todos os itens descritos no corpo deste Laudo e no estado em que se encontra; **CONSIDERANDO** ainda as adaptações realizadas para atendimento a finalidade a que se propõe bem como sua localização, **CONCLUÍMOS** que o valor de Mercado para esta edificação nesta data, importa hoje em:

- VALOR DE MERCADO PARA VENDA = R$25.000.000,00 (Vinte e cinco milhões)

Por tratar-se de um Laudo de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma; para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho e assim atendendo a **NORMA da ABNT 14.653-1 – item 7.7.1 alínea "b"** .

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 29 de maio de 2026.

ANTONIO B. L. S. SOUZA

Perito Avaliador desde 2000
CRECI N.º 16.649 habilitado desde 1979
Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob nº 00964
Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

EDUARDO YUKIO TAKAO

Engenheiro Civil Responsável
Perito Avaliador
CREA: 5069930449 atuando desde 2017
Membro Titular IBAPE: 2151
Código TJSP: 67407 (Perito Imobiliário)
CRECISP N.º 245020

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 5 14 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecida Ferreira
RF. 101

5. Índice

Item	Descrição	Página

1. APRESENTAÇÃO 1
2. CARTA E APRESENTAÇÃO 2
3. ESCLARECIMENTOS GERAIS 3
4. CONCLUSÃO 4
5. Índice 5
6. Objetivo 6
7. Número do laudo 6
8. Da competência 6
10. Abreviaturas 7
11. Preliminares e vistoria 8
    11.1 Registro e cadastro municipal 8
    11.2 Vistoria 8
12. Descrição do imóvel 8
13. Características da região 9
    13.1 Melhorias públicas existentes 9
14. Localizações 9
15. Documentação 10
    15.1 Fontes Referenciais 10
16. Fotos do imóvel avaliando ("IA") 11
17. Metodologia aplicada 19
18. Imóveis referenciais 19
19. Planilha de Homogeneizações dos Dados 24
    19.1 Gráfico demonstrativo / Evolução de preços 24
20. Currículo dos profissionais 26
21. Dados do Escritório 30

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

6. Objetivo

Este LAUDO Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do imóvel abaixo descrito:

Tipo: Prédio administrativo e garagem
Rua Cabaxi, 76 - Jardim L. Moreira
São Paulo – SP – 05789-001

7. Número do laudo

"CAVIM 1.9 *06/ 2026"

8. Da competência

Este Laudo foi elaborado de conformidade com o disposto na Lei 5.194/66 que regula a profissão de Engenharia; em seu artigo "79" item "C"; e confere ainda ao Engenheiro **Eduardo Yukio Takao** a devida capacitação.

Atende ainda à lei 6.530/78, em seus artigos 1° e 3°; publicado (D.O.U. de 15/05/1978), atendendo também as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) com n.° 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.

9. Normas utilizadas

- Este trabalho foi realizado com base na Norma Brasileira da "**ABNT** " que atende plenamente à **PORTARIA N.° 021/SGM-SEGES/2022**.
- A **ABNT/NBR "14.653-1 e 14653-2"** (Imóveis Urbanos), atende e baliza este trabalho integralmente, por ser a característica do imóvel avaliando.

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

10. Abreviaturas

Abaixo seguem abreviaturas utilizadas neste Laudo.

- **IA -** Imóvel em Avaliação
- **CRECI-SP -** Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- **CNAI -** Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **Art. -** Artigo
- **ABNT -** Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **NBR -** Normas Brasileiras
- **m^2 -** Metro quadrado
- **IPTU -** Imposto predial, territorial e urbano.
- **R -** Referenciais
- **V.V -** Valor de venda
- **A C -** Área Total construída
- **AT -** Área do terreno
- **ACC -** Ano de Construção Civil (depreciação)
- **VVA -** Valor de Valorização Apurado
- **MR -** Média Referencial
- **VV -** Valor de Venda
- **VVA-** Valor de valorização e adaptação
- **IF -** Índice Fiscal
- **CUB -** Custo Unitário Básico
- **VT -** Valor do Terreno
- **VO -** Valor obtido
- **VC -** Valor da Construção
- **VMR -** Valor Médio Real
- **VMO -** Valor Médio Obtido
- **K -** Fator de Conversão do Coeficiente **R8N**
- **Fa -** Fator Área
- **Fc -** Fator Conservação
- **FI -** Fator Localização
- **Fo -** Fator Oferta
- **Ft -** Fator Testada
- **Fp -** Fator profundidade
- **SINDUSCON** Sindicato da Industria da Construção Civil
- **IBAPE** Instituto Brasileiro de Avaliação e Pericias de Engenharia
- **R8N -** Coeficiente Construtivo

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

11. Preliminares e vistoria

De acordo com solicitação feita por: **UNICOOPERS COOP UNIFIC TRANSP COLETIVO URB SP,** constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de **"Valor Real de Mercado para Locação"** praticado na região onde se encontra o Imóvel Avaliando.

11.1 Registro e cadastro municipal

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, sob n.ºs:

- **168.070.0061-7 - Constante nas Matrículas** do 11º Registro de Imóveis – São Paulo n.ºs: 188.866, 203.064, 203.019, 182.147, 182.148, 15.234, 16.898, 16.999.
- **168.070.0062-5 - Constante nas Matrículas** do 11º Registro de Imóveis – São Paulo n.ºs 49.867, 13.014 e 2.710.
- **168.070.0017-1 - Constante na Matrícula** do 11º Registro de Imóveis – São Paulo nº 94.763.

11.2 Vistoria

A vistoria para elaboração deste Laudo, foi realizada em conformidade com o disposto na **Norma 14.653-1 – 7.3 e em especial ao item 7.3.2.**

- Data de Vistoria: 15/05/2026

12. Descrição do imóvel

- Característica:	Imóvel Prédio + garagem
- Área do Terreno:	5.893m²
- Área Construída:	342,81m² + 8315,97m²
- Tipo de Construção:	Mista de Alvenaria e pré-moldados

Todas as dependências e áreas do imóvel avaliando, foram vistoriadas e fotografadas conforme constam no item "16" deste Laudo e estão melhores descritos e caracterizados na planta geral em anexo.

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

13. Características da região

- Comércio Local: trata-se de área mista, com toda infraestrutura comercial local.

Localização de pontos importantes:

- 1,3 Km – Terminal Campo Limpo
- 3,3 Km - Metrô Campo Limpo
- 4,2 Km - Hospital do Campo Limpo
- 5,9 Km - Shopping Jardim Sul

13.1 Melhorias públicas existentes

- Todas as ruas do seu entorno, são pavimentadas, possuindo iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo e Internet banda larga e transporte público.

14. Localizações



Mapa de localização

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.



Vista Aérea

15. Documentação

- IPTU 2025
- Certidão de dados cadastrais 2025
- Matrícula 11º Registro de Imóveis – São Paulo
- ART recolhida

15.1 Fontes Referenciais

- Visita de pesquisa para coleta de amostras
- Prefeitura Municipal de São Paulo
- Google
- Google mapas
- Sites Especializados
- Escritórios Imobiliários

Camara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

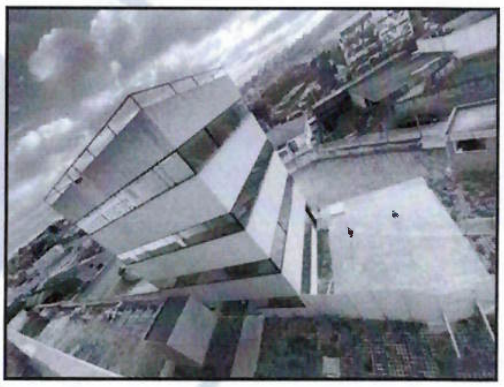
CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 11 20 do Proc.
Nº de 20
Aparecido
PE

16. Fotos do imóvel avaliando ("IA")

Vista Geral Externa





Vista frontal





Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

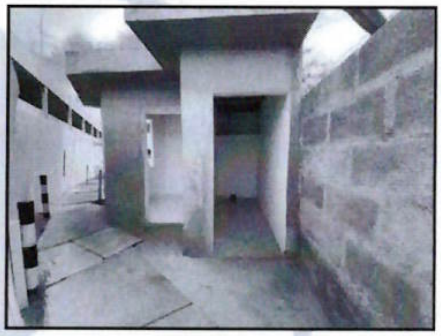
CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 21 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP.12

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

Vista Prédio Garagem









Imobiliária

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

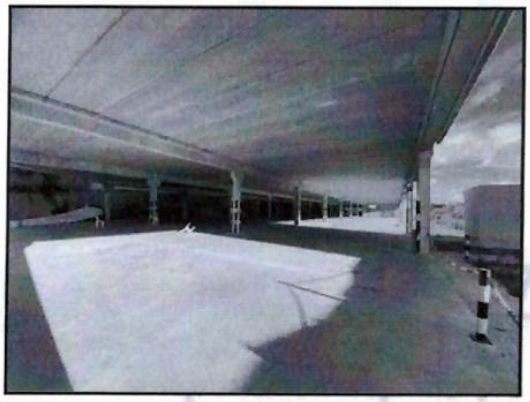
CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA











Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA





Vista Externa Prédio Administrativo





Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 1524
Nº de 20
Aparecido
RE. 101

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

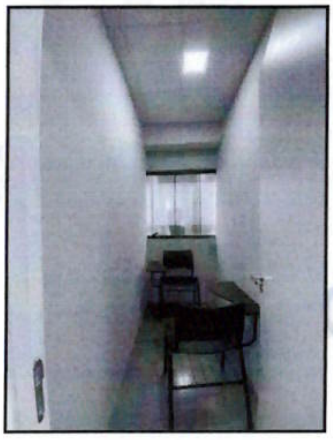
LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

Vista Interna Prédio Administrativo











Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

1625 PP

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA









Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

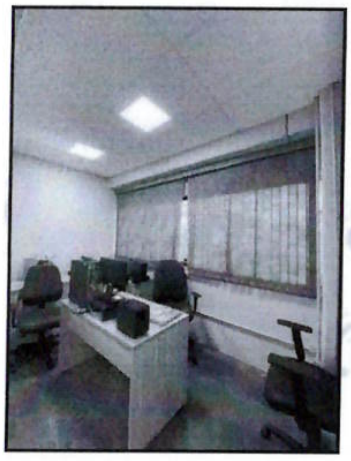
LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA















Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA











Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

17. Metodologia aplicada

Para a execução deste trabalho, foi utilizada a seguinte metodologia:

Atendendo integralmente ao disposto na **NORMA da ABNT 14.653-1, item 8** e seus sub itens e em especial ao item **8.1.2** em que afirma:

" é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado"

Serve este item (**17. METODOLOGIA APLICADA**), como **a devida justificativa**, para a escolha do método apresentado neste LAUDO DE AVALIAÇÃO.

- A Metodologia aplicada para este Laudo foi o **METODO EVOLUTIVO** de acordo com a **NORMA da ABNT 14.653-1 - item 8.2.3.**
- O cálculo de Homogeneização, foi executado com base na **NORMA da ABNT 14.653-2 – item 8.2.4**

Para a fundamentação deste Laudo de Avaliação, foram utilizadas, as constantes da **Tabela 3 e Tabela 10, da NORMA da ABNT 14.653-2** sendo sua **FUNDAMENTAÇÃO** determinada e atendida integralmente, no **"Grau II"**

Por tratar-se de uma Avaliação específica e sem imóveis semelhantes disponíveis para comparação, utilizou-se também no tratamento de dados constante da NORMA **da ABNT 14.653-1** o item **7.6**, bem como também o item **3.8** (livre arbítrio).

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

2029 BP

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

18. Imóveis referenciais





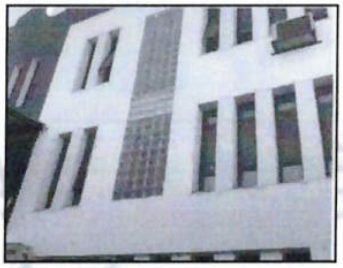
Referencial 1 - https://tinyurl.com/2p943u22
Valor R$ 2.500.000,00 – 600 m² / Capão Redondo | Ofertado por C.D.O EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - Referência: PR00007.





Referencial 2 - https://tinyurl.com/yk9x9dtz
Valor R$ 1.350.000,00 – 350 m² / Parque Arariba | Ofertado por Revenda Imóvel Select





Referencial 3 - https://tinyurl.com/2yzsnxx9
Valor R$ 1.200.000,00 – 340 m² / Vila das Belezas | Ofertado por Nero Consultoria Imob - Tel. 984951577

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.





Referencial 4 - https://tinyurl.com/4jf9jnaa
Valor R$ 1.800.000,00 – 350 m² / Jardim Umarizal | Ofertado por Hernandez Consultoria Imobiliária - Cód. Imovelweb: 2943357734





Referencial 5 - https://tinyurl.com/rw4z68mz
Valor R$ 2.310.000,00 – 420 m² / Jd. Monte Azul | Ofertado por Sh Prime Imóveis - Tel. 4750-2214





Referencial 6 - https://tinyurl.com/45wkpfwz
Valor R$ 2.800.000,00 – 600 m² / Capão Redondo | Ofertado por Credihome - PD014_2-851198

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

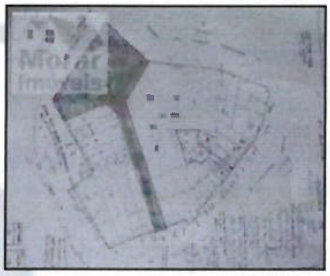
autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 2231
Nº
Aparecida
Rs. 10

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA





Referencial 1 - https://tinyurl.com/57z5whm9
Valor R$ 19.000.000,00 – 4000 m² / Capão Redondo | Ofertado por Morar Imov – Tel. 97355-3932





Referencial 2 - https://tinyurl.com/528chuy4
Valor R$ 9.542.000,00 – 2390 m² / Valo Velho | Ofertado por Rex Max Futura – Tel. 2914-1066





Referencial 3 - https://tinyurl.com/52x3t4ma
Valor R$ 8.500.000,00 – 5000 m² / Vila das Belezas | Ofertado por Imob Viver - Tel. 98828-4101

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 25 32 Nº Aparecida RF. 101

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA





Referencial 4 - https://tinyurl.com/3w4zmxm9
Valor R$ 9.500.000,00 – 5294 m² / Jardim Amalia | Ofertado por CDO Empreend Imob – Tel. 94019-5134





Referencial 5 - https://tinyurl.com/bddhhrs4
Valor R$ 16.500.000,00 – 2900 m² / Campo Limpo | Ofertado por Valor Imóveis - Tel. 3726-3533





Referencial 6 - https://tinyurl.com/2p88jwab
Valor R$ 15.000.000,00 – 4000 m² / Jd Aurélio | Ofertado por Vietri Imov – Tel. Código do anunciante: AR0095

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026: Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

19. Planilha de Homogeneizações dos Dados

- Memória de Cálculo "Anexo"

- Tabela de Homogeneização "Anexo"

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 2534 PP
Nº de 20
Aparecido Fe
RE. 10

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

Para este laudo de número: **CAVIM 1.9 *09/2022** com as ofertas acima apresentadas, foi emitida a **ART de n.º 28027230221620404** sob **minha inteira responsabilidade.**

Firmo o presente.

EDUARDO YUKIO TAKAO
Engenheiro Civil Responsável
Perito Avaliador
CREA: 5069930449 atuando desde 2017
Membro Titular IBAPE: 2151
Código TJSP: 67407 (Perito Imobiliário)
CRECISP N.º 245020

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

20. Currículo dos profissionais

Antonio Benedito Leite da Silva Souza

Cadastro - Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

CRECISP – N.º 16649







Dados Pessoais

Brasileiro, casado, 67 anos.

Rua Antônio Gil, 645 Jd. Cupecê

São Paulo - 04655-001

(11)5562-9644 com. – (11)94758-2136 cel.

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Habilidades Profissionais

Professor de Avaliação Imobiliária **CRECISP** Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde JAN/1979; Avaliações Imobiliárias para Câmara de Arbitragem, Empresas Privadas, Perito Assistente em Ações Jurídicas.

Formação Acadêmica

SUPERIOR – Unihorizontes: GESTÃO COOPERATIVA
SUPERIOR - OSEC atual UNISA (Universidade Santo Amaro): RELAÇÕES PÚBLICAS
PÓS GRADUAÇÃO – FGV: MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

Cursos/Extra Curriculares

INFERENCIA ESTATÍSTICA (CRECISP)
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS (CAAVI)
CORRETOR AVALIADOR (PROFAVI)
DIREITO IMOBILIÁRIO (FMU)

Atividades Complementares

- Subdelegado Seccional Sul (CRECI SP)
- Professor do PROECCI (CRECI SP) – Disciplina de Avaliação Imobiliária
- Superintendente ACSP Associação Comercial de São Paulo – Distrital Sul
- Conselheiro Administrativo - Cooperativa SICREDI
- Membro **OAB** - Colaborador da Comissão do Direito Imobiliário

Referências Pessoais:

- Dr. **José Carlos Ferreira Alves**
Desembargador – TJSP
Tel: (011) 3285-5050

- Dr. **Alexandre Fanti**
Presidente **OAB** – Subseção – Santo Amaro
Telefone: (011) 5514-5369

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

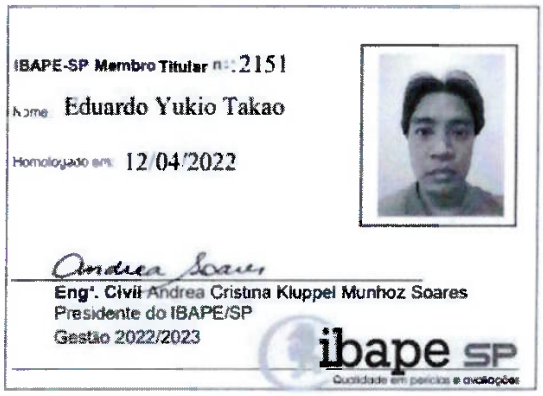
Folha nº 37
Nº
Aparecida
RF. 101

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA

Eduardo Yukio Takao

Membro Titular IBAPE: 2151
Cadastro - Código TJSP: 67407 (Perito Imobiliário)
5069930449 Crea – SP
245020 CRECISP


STATUS
AUXILIAR JUSTIÇA
ATIVO
DADOS BÁSICOS
EDUARDO YUKIO TAKAO
CÓDIGO
67407
CPF
SEXO
MASCULINO
DOCUMENTOS DIGITALIZADOS
CREA
E-MAIL PRINCIPAL
EYUKIOT@GMAIL.COM


IBAPE-SP Membro Titular nº: 2151
Nome Eduardo Yukio Takao
Homologado em 12/04/2022
Engª. Civil Andrea Cristina Kluppel Munhoz Soares
Presidente do IBAPE/SP
Gestão 2022/2023
ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações


INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Membro Titular Número 2151
Nome Eduardo Yukio Takao
Título Profissional Engenheiro Civil
Número do Conselho 506990449
ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO - VENDA







Dados Pessoais

Brasileiro, casado, 37 anos.

Rua Lourenço Nunes, n.º 55

São Paulo -SP

(11) 99503-6316 cel.

Habilidades Profissionais

Engenheiro Civil, Atuação em construção civil, foco principal o gerencia de obras, atuação em Segurança do Trabalho, Manutenção Predial desde 2009 e Avaliações Imobiliárias.

Referências Pessoais:

- Carlos Eduardo Bonasio
Engº Civil
Tel (11)94137-5742

- Oswaldo Santos Júnior
Engº Segurança do Trabalho
Tel:(11) 99982-8612

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

21. Dados do Escritório

CAVIM - CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Razão Social - AVALIAR – Serviço Nacional de Avaliações e Informações Ltda. – EPP

CNPJ 07.196.885/0001-95

Rua Antônio Gil, 645 – sala 1 Jardim Alzira.

São Paulo – SP – CEP 04655-001

Tel. 55 - (11) 94758-2135 55 - (11) 98905-3222 - 55-(11) 5562-9344

e-mail: contato@camavimoficial.com.br

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Homogeneização de Dados

Administrativo - R CABAXI, 76, Jardim L. Moreira

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)	
AT =	5.893
AC =	8.658,78

FATORES UTILIZADOS NESTE LAUDO	Fo	Ft	Fa	Fl	Fc
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA m² DO TERRENO	VALOR m²	Fo	Ft	Fa	Fl	Fc	Valor m² Homogeneo
R1	R$ 12.650.000,00	600	R$ 4.416,67	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	R$ 4.240,00
R2	R$ 1.350.000,00	350	R$ 3.857,14	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	R$ 3.548,57
R3	R$ 1.200.000,00	340	R$ 3.529,41	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	R$ 3.247,06
R4	R$ 1.800.000,00	350	R$ 5.142,86	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	R$ 4.834,29
R5	R$ 2.310.000,00	420	R$ 5.500,00	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	R$ 5.060,00
R6	R$ 12.800.000,00	600	R$ 4.666,67	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	R$ 4.666,67
Tot.	R$ 32.110.000,00	443,33	R$ 27.112,75						R$25.596,58

VALOR DO m² DO TERRENO		TERRENO
VMR	VMO	VT
R$ 4.518,79	R$ 4.266,10	R$ 2.133.048,55

Idade Aparente	5	DEPRECIAÇÃO
Construção ADAPTADA		R$ 30.417,02

INDICES
VALOR "CUB"
R$ 2.808,14

CONSTRUÇÃO		
VC	VVA	VC
R$ 1.216.680,82	R$ 365.004,25	R$ 1.551.268,05

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
Para Locação	Para Venda
R$ 35.790,22	R$ 25.000.580,60

Coeficiente R8 N	FATOR "K"
1,860	R$ 3.549,14

Valor de Venda por extenso: **(Trinta milhões).**

VALIDADE 120 DIAS

Cálculo: 29/05/2026

visto perito

visto engenheiro

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

PREFEITURA DE SÃO PAULO — GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 168.070.0061-7 — **R CABAXI,76**

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEUP	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA PREVISTO	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 18209/2024

Para as espécies normativas diferentes de 'L 18.177/2024' efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal
AD - Ação Direta de Inconstitucionalidade

Links úteis

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu

Legislação Municipal:
http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/

Para lotes fiscais em ZEPEC também consultar o CIT - Cadastro de Imóveis Tombados:
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)	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 igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28 (b)
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
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 (b)

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:
https://consultasiszon.prefeitura.sp.gov.br/FormsRestrict/frmConsultaSQCL.aspx

Data e Hora *05/06/2026 10:44:25*

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

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

PREFEITURA DE SÃO PAULO | GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 168.070.0061-7 **R CABAXI,76**

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016 (ALTERADO PELA LEI N°18.081/2024)

Zona	Nota
ZEUP	(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. (b)Atendidos os requisistos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar 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 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. (Revogado pela Lei nº 17.975/2023) (o)O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro.(Incluído dada pela Lei nº 18.081/2024).

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:
https://consultasiszon.prefeitura.sp.gov.br/FormsRestrict/frmConsultaSQCL.aspx

Data e Hora *05/06/2026 10:44:25*

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

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

PREFEITURA DE SÃO PAULO — GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 168.070.0061-7 — **R CABAXI,76**

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

Descrição	Valor
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 9
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,10
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,15
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,37
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,48
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,60
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,65
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,78
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

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

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	009423	AMACAS, R	L 16050/2014	16/01/2024	VIGENTE
LOCAL	037478	CABAXI, R	L 16050/2014	16/01/2024	VIGENTE
LOCAL	037478	CABAXI, R		29/04/2016	HISTORICO

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

Esta consulta automática corresponde às informações das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:
https://consultasiszon.prefeitura.sp.gov.br/FormsRestrict/frmConsultaSQCL.aspx

Data e Hora *05/06/2026 10:44:25*

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

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

SQL: 168.070.0061-7 **R OABAXI,76**

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 das Leis de Zoneamento (LPUOS) VIGENTES, 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.

Para consultar o histórico do zoneamento e classificação viária do SQL, acessar o SISZON WEB:
https://consultasiszon.prefeitura.sp.gov.br/FormsRestrict/frmConsultaSQCL.aspx

Data e Hora *05/06/2026 10:44:25*

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

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

36 45

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da propriedade de número predial 917, LOTES 43/44/45/46/47, de propriedade de NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA localizada no município e comarca de São Paulo, no Estado de SP.

Deste imóvel, os proprietários solicitaram-nos para que executássemos um levantamento planialtimétrico, para fins de retificação.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **1**, descrito em planta anexa; segue à direita de quem da rua olha para o lote até o vértice **2** no azimute **185°00'23" (Ângulo Interno 85°27'00")**, em uma distância de **7,71m**, confrontando com **Avenida Carlos Lacerda**, segue até o vértice **3** no azimute **184°58'35"(Ângulo Interno 179°58'12")**, em uma distância de **11,77m**, confrontando com **Avenida Carlos Lacerda**, segue até o vértice **4** no azimute **186°26'16" (Ângulo Interno 181°27'41")**, em uma distância de **12,00m**, confrontando com **Avenida Carlos Lacerda**, segue até o vértice **5** no azimute **189°39'45"(Ângulo Interno 183°13'29")**, em uma distância de **3,15m**, confrontando com **Avenida Carlos Lacerda**, segue até o vértice **6** no azimute **190°33'24"(Ângulo Interno 180°53'39")**, em uma distância de **15,44m**, confrontando com **Avenida Carlos Lacerda,** segue até o vértice **7** no azimute **101°00'04"(Ângulo Interno 90°26'40")**, em uma distância de **34,94m**, confrontando com **Matrícula 6.196, 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Contribuínte:168.070.0034-33, Avenida Carlos Lacerda, nº 921 Lote 48/49 quadra C, Propriedade de Igreja Universal do Reino de Deus CNPJ: 29.744.778/0001-97**, segue até o vértice **8** no azimute **192°20'11" (Ângulo Interno 271°20'07")**, em uma distância de **19,19m**, **Matrícula 6.196, 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Contribuínte:168.070.0034-33, Avenida Carlos Lacerda, nº 921 Lote 48/49 Quadra C, Propriedade de Igreja Universal do Reino de Deus CNPJ: 29.744.778/0001-97**, segue até o vértice **9** no azimute **100°57'44" (Ângulo Interno 88°37'33")**, em uma distância de **15,75m**, confrontando com **11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Matrícula 110.047, Contribuínte:168.070.0044-7, Rua Amacás, Lote 63 Quadra C, Proprietário: Iracy Joanna De Souza Rg: 9.406.693 Cic: 659.757.668-34, casada com Adão Pinho De Souza Rg: 3.456.905 e 11° Cartório De Registro De Imóveis De São Paulo, Matrícula 110.045, Contribuínte:168.070.0035-8, Avenida Carlos Lacerda** e tambem **Lote 52 Quadra C, Proprietário: Maria Aparecida Pazzine Sant'anna, Rg:4.450.419 CPF: 449.328.048-49, Casada Com Flavio Sant'anna CPF: 449.328.048-49**, segue até o vértice **10** no azimute **13°27'43"(Ângulo Interno 92°29'59")**, em uma distância de **49,71m**, confrontando com **Matrícula 49.867, 11° Cartório De Registro de Imóveis De São Paulo, Contribuínte:168.070.0014-0, Rua Amacás, Lote 66 Quadra C, Propriedade de Unicoopers-Cooperativa Unificada de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros de São Paulo CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01; Matrícula 13.014, 11° Cartório De Registro de Imóveis De São Paulo, Contribuínte:168.070.0015-0, Rua Amacás, Lote 67 Quadra C, Propriedade de Unicoopers-Cooperativa Unificada de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros de São Paulo CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01; Matrícula 2.710, 11° Cartório De Registro de Imóveis De São Paulo, Contribuínte:168.070.0016-0, Rua Amacás, Lote**

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

68 Quadra C, Propriedade de Unicoopers-Cooperativa Unificada de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros de São Paulo CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01; Matrícula 94.763, 11° Cartório De Registro de Imóveis De São Paulo, Contribuinte:168.070.0017-1, Rua Amacás, Lote 69 Quadra C, Propriedade de Unicoopers-Cooperativa Unificada de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros de São Paulo CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01; Matrícula 203.064, 11° Cartório De Registro de Imóveis De São Paulo, Contribuinte:168.070.0026-0, Rua Amacás, Lote 70/71/72 Quadra C, Propriedade de Unicoopers-Cooperativa Unificada de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros de São Paulo CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01, segue até o vértice **11** no azimute **280°25'40" (Ângulo Interno 86°57'57")**, em uma distância de **17,80m**, confrontando com **Matrícula 203.064, 11° Cartório De Registro de Imóveis De São Paulo, Contribuinte:168.070.0026-0, Rua Amacás, Lote 70/71/72 Quadra C, Propriedade de Unicoopers-Cooperativa Unificada de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros de São Paulo CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01,** segue até o vértice **12** no azimute **8°39'44"(Ângulo Interno 268°14'04")**, em uma distância de **20,56m**, confrontando com **11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Matrícula 398.773, Contribuinte:168.070.0045-5, Avenida Carlos Lacerda, N° 851 Lote 40/41/42 Quadra C, Locatário: Dia Brasil Sociedade Ltda CNPJ: 03.476.811/0008-28**, finalmente do vértice **12**, defletindo segue até o vértice **1**, (início da descrição), no azimute de **279°33'24"(Ângulo Interno 90°53'39")**, na extensão de **36,94m**, confrontando com **Matrícula 398.773, 11° Cartório De Registro de Imóveis De São Paulo, Contribuinte:168.070.0045-5, Avenida Carlos Lacerda, N° 852 Lote 40/41/42 Quadra C, Locado por Dia Brasil Sociedade LTDA CNPJ: 03.476.811/0008-28.**

"Todas as medidas perimetrais constantes do presente memorial descritivo foram levantadas "In loco", tendo sido indicadas pelo proprietario e respeitadas todas as divisas consolidadas dos vizinhos, e alinhamento construido, bem como respeitando o alinhamento público e as divisas consolidadas. Declaro ainda que sou conhecedor do disposto no parágrafo 14 do artigo 213 da Lei N°6015/73. Introduzido pela Lei N°10.931/2004, a saber: Verificado qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuizos causados, idependente de sanções disciplinares e penais."

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 38 47 PP
nº
Aberto em
Rubrica

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

FUNDOS:

MATRÍCULA 49.867
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0014-0
RUA AMACÁS, LOTE 66 QUADRA C

_____
PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

MATRÍCULA 13.014
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0015-0
RUA AMACÁS, LOTE 67 QUADRA C

_____
PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

MATRÍCULA 2.710
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0016-0
RUA AMACÁS, LOTE 68 QUADRA C

_____
PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

MATRÍCULA 94.763
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0017-1
RUA AMACÁS, LOTE 69 QUADRA C

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17 Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Fls. nº 39 48
Nº

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

MATRÍCULA 203.064
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0026-0
RUA AMACÁS, LOTE 70/71/72 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487 069/0051-01

MATRÍCULA 16.898
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0029-3
RUA AMACÁS, LOTE 73 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

LADO ESQUERDO:

MATRÍCULA 398.773
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0045-5
AVENIDA CARLOS LACERDA, N° 852 LOTE 40/41/42 QUADRA C

LOCATÁRIO
DIA BRASIL SOCIEDADE LTDA
CNPJ: 03.476.811/0008-28

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

LADO DIREITO:

MATRÍCULA 6.196
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0034-33
AVENIDA CARLOS LACERDA, N° 921 LOTE 48/49 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
IGREJA UNIVERSAL DO REINO DE DEUS
CNPJ: 29.744.778/0001-97

MATRÍCULA 110.045
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0035-8
AVENIDA CARLOS LACERDA, LOTE 52 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
MARIA APARECIDA PAZZINE SANT'ANNA
RG:4.450.419 CPF: 449.328.048-49

CASADA COM FLAVIO SANT'ANNA
449.328.048-49

MATRÍCULA 110.047
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0044-7
RUA AMACÁS, LOTE 63 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
IRACY JOANNA DE SOUZA
RG: 9.406.693 CIC: 659.757.668-34

CASADA COM ADÃO PINHO DE SOUZA
RG: 3.456.905

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Ribeirão Pires 16 de Novembro de 2023.

Responsável Técnico:
David Bezerra da Silva
CRT-SP:3105164189

PROPRIETÁRIO:

MATRÍCULA 361.128
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3
AVENIDA CARLOS LACERDA, LOTE 43/44/45/46/47 - QUADRA C

PROPRIETÁRIO
NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17-Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8687 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da propriedade denominada "LOTES 70/ 71/ 72", de propriedade de Unicoopers-Cooperativa unificada de transporte coletivo de passageiros de São Paulo, localizada no município e comarca de São Paulo, no Estado de SP.

Desta matrícula 203.064, os proprietários solicitaram-nos para que executássemos um levantamento planimétrico, para fins de retificação de área.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **2**, descrito em planta anexa; segue até o vértice **3** no azimute **190°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **15,00m**, confrontando com **RUA MANACÁS**, segue até o vértice **12** no azimute **280°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **22,08m**, confrontando com **MATRÍCULA 94.763, CONTRIBUÍNTE:168.070.0017-1 - RUA AMACÁS - LOTE 69, QUADRA C, PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05**, segue até o vértice **13** no azimute **13°27'43" (Ângulo Interno 86°39'15")**, em uma distância de **9,31m**, confrontando com **MATRÍCULA 361.128, LOTES 43/44/45/46/47, CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3 - AVENIDA CARLOS LACERDA , N°917, PROPRIETÁRIO: NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, segue até o vértice **14** no azimute **280°25'40" (Ângulo Interno 273°02'03")**, em uma distância de **17,80m**, confrontando com **MATRÍCULA 361.128, LOTES 43/44/45/46/47, CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3 - AVENIDA CARLOS LACERDA , N°917, PROPRIETÁRIO: NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, segue até o vértice **15** no azimute **8°39'44" (Ângulo Interno 91°45'56")**, em uma distância de **5,61** m, confrontando com **MATRÍCULA 361.128, LOTES 43/44/45/46/47, CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3 - AVENIDA CARLOS LACERDA , N°917, PROPRIETÁRIO: NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, finalmente do vértice **15**, defletindo segue até o vértice **2**, (início da descrição), no azimute de **100°06'58"**, na extensão de **39,48m**, confrontando com **MATRÍCULA 16.898, CONTRIBUÍNTE:168.070.0029-3 - RUA AMACÁS, LOTE 73, QUADRA C - PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05**, fechando assim uma área de **426,55m²**.

"Todas as medidas perimetrais constantes do presente memorial descritivo foram levantadas "In loco", tendo sido indicadas pelo proprietario e respeitadas todas as divisas consolidadas dos vizinhos, e alinhamento construido, bem como respeitando o alinhamento público e as divisas consolidadas. Declaro ainda que sou conhecedor do disposto no parágrafo 14 do artigo 213 da Lei N°6015/73. Introduzido pela Lei N°10.931/2004, a saber: Verificado qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuizos causados, idependente de sanções disciplinares e penais."

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17 Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 43 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-6GP22

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

LADO ESQUERDO

MATRÍCULA 94.763
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE.168.070.0017-1
RUA AMACÁS, LOTE 69 QUADRA C

_____
PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05

FUNDOS

MATRÍCULA 361.128
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3
AVENIDA CARLOS LACERDA, LOTE 43/44/45/46/47 - QUADRA C

_____
PROPRIETÁRIO
NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

LADO DIREITO

MATRÍCULA 16.898
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0029-3
RUA AMACÁS, LOTE 73 QUADRA C

_____
PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17-Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Ribeirão Pires 16 de Novembro de 2023.

Responsável Técnico:
David Bezerra da Silva
CRT-SP:31051641696

PROPRIETÁRIO

MATRÍCULA 203.064
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0026-0
RUA AMACÁS, LOTE 70/71/72 QUADRA C

PROPRIETÁRIO:
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17-Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 45 do Proc.
Nº de
Aparecida Ferreira
RF. 101.675 SGP.12

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da propriedade denominada "LOTE 69", de propriedade de Unicoopers-Cooperativa unificada de transporte coletivo de passageiros de São Paulo, localizada no município e comarca de São Paulo, no Estado de SP.

Desta matrícula 94.763, os proprietários solicitaram-nos para que executássemos um levantamento planimétrico, para fins de retificação de área.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **3**, descrito em planta anexa; segue até o vértice **4** no azimute **190°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **10,00m**, confrontando com **RUA AMACÁS**,segue até o vértice **11** no azimute **280°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **22,66m**, confrontando com **MATRÍCULA 2.710, CONTRIBUÍNTE: 168.070.0062-5, RUA AMACÁS - LOTE 68, QUADRA C - PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05**, segue até o vértice **12** no azimute **13°27'43" (Ângulo Interno 86°39'15")**, em uma distância de **10,02** m, confrontando com **MATRÍCULA 361.128, LOTES 43/44/45/46/47, CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3 - AVENIDA CARLOS LACERDA , Nº917, PROPRIETÁRIO: NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**,finalmente do vértice **12**, defletindo segue até o vértice **3**, (início da descrição), no azimute de **100°06'58" (Ângulo Interno 93°20'45")**, na extensão de **22,08** m, confrontando com **MATRÍCULA 203.064, CONTRIBUÍNTE:168.070.0061-7 - RUA AMACÁS - LOTE 70/71/72, QUADRA C - PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05**, fechando assim uma área de **223,68m²**.

"Todas as medidas perimetrais constantes do presente memorial descritivo foram levantadas "In loco", tendo sido indicadas pelo proprietario e respeitadas todas as divisas consolidadas dos vizinhos, e alinhamento construido, bem como respeitando o alinhamento público e as divisas consolidadas. Declaro ainda que sou conhecedor do disposto no parágrafo 14 do artigo 213 da Lei Nº6015/73. Introduzido pela Lei Nº10.931/2004, a saber: Verificado qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuizos causados, idependente de sanções disciplinares e penais."

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17 Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA

Engenharia e Projetos

Folha nº 46 do Proc.
Nº de
Aparecida Ferreira
RF. 101.075-5/SP.12

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

LADO ESQUERDO

MATRÍCULA 2.710
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0016-0
RUA AMACÁS, LOTE 68 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05

FUNDOS

MATRÍCULA 361.128
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3
AVENIDA CARLOS LACERDA, LOTE 43/44/45/46/47 - QUADRA C

PROPRIETÁRIO
NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

LADO DIREITO

MATRÍCULA 203.064
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0026-0
RUA AMACÁS, LOTE 70/71/72 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17-Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228 8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 45 do Proc.
Nº de 70
Aparecido Ferreira
RF. 101.[illegible]-SGP.12

Ribeirão Pires 16 de Novembro de 2023.

Responsável Técnico:
David Bezerra da Silva
RNP: 261.146.377-8

PROPRIETÁRIO:

MATRÍCULA 94.763
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE.168.070.0017-1
RUA AMACÁS, LOTE 69 QUADRA C

PROPRIETÁRIO:
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17 Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 57 do Proc.
Nº _____ de 21
Aparecida Ferreira
RF. 101.079 SGP.12

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da propriedade denominada "LOTE 68", de propriedade de Unicoopers-Cooperativa unificada de transporte coletivo de passageiros de São Paulo, localizada no município e comarca de São Paulo, no Estado de SP.

Desta matrícula 2.710, os proprietários solicitaram-nos para que executássemos um levantamento planimétrico, para fins de retificação de área.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **4**, descrito em planta anexa; segue até o vértice **5** no azimute **190°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **10,00m**, confrontando com **RUA AMACÁS**, por divisa com , segue até o vértice **10** no azimute **280°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **23,25m**, confrontando com **MATRÍCULA 13.014, CONTRIBUÍNTE:168.070.0015-0 - RUA AMACÁS - LOTE 67, QUADRA C - PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0051-51**, por divisa com , segue até o vértice **11** no azimute **13°27'43" (Ângulo Interno 86°39'15")**, em uma distância de **10,02m**, confrontando com **MATRÍCULA 361.128, LOTES 43/44/45/46/47, CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3 - AVENIDA CARLOS LACERDA Nº917, PROPRIETÁRIO: NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, por divisa com , finalmente do vértice **11**, defletindo segue até o vértice **4**, (início da descrição), no azimute de **100°06'58" (Ângulo Interno 93°20'45")**, na extensão de **22,66m**, confrontando com **MATRÍCULA 94.763, CONTRIBUÍNTE:168.070.0017-1 - RUA AMACÁS - LOTE 69, QUADRA C - PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05**, fechando assim uma área de **229,52m²**.

"Todas as medidas perimetrais constantes do presente memorial descritivo foram levantadas "In loco", tendo sido indicadas pelo proprietario e respeitadas todas as divisas consolidadas dos vizinhos, e alinhamento construido, bem como respeitando o alinhamento público e as divisas consolidadas. Declaro ainda que sou conhecedor do disposto no parágrafo 14 do artigo 213 da Lei Nº6015/73. Introduzido pela Lei Nº10.931/2004, a saber: Verificado qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuizos causados, idependente de sanções disciplinares e penais."

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17 Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA

Engenharia e Projetos

Folha nº 49 58 do Proc.
Nº Ide 20
Aparecida Ferreira
RF. 101.977-5 CGP.12

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

LADO ESQUERDO

MATRÍCULA 13.014
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE: 168.070.0015-0
RUA AMACÁS, LOTE 67 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

FUNDOS

MATRÍCULA 361 128
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3
AVENIDA CARLOS LACERDA, LOTE 43/44/45/46/47 - QUADRA C

PROPRIETÁRIO
NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

LADO DIREITO

MATRÍCULA 94.763
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0017-1
RUA AMACÁS, LOTE 69 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17-Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 59 do Proc. nº _____ de 20__
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP 12

Ribeirão Pires 16 de Novembro de 2023.

Responsável Técnico:
David Bezerra da Silva
CRT-SP:31051641696

PROPRIETÁRIO

MATRÍCULA 2.710
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0016-0
RUA AMACÁS, LOTE 68 QUADRA C

PROPRIETÁRIO:
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17 Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 60 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-8/SP.12

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da propriedade denominada "LOTE 67", de propriedade de Unicoopers-Cooperativa unificada de transporte coletivo de passageiros de São Paulo, localizada no município e comarca de São Paulo, no Estado de SP.

Desta matrícula 13.014, os proprietários solicitaram-nos para que executássemos um levantamento planimétrico, para fins de retificação de área.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **5**, descrito em planta anexa; segue até o vértice **6** no azimute **190°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **10,00m**, confrontando com **RUA AMACÁS**, por divisa com , segue até o vértice **9** no azimute **280°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **23,83m**, confrontando com **MATRÍCULA 49.867, CONTRIBUÍNTE: 168.070.0014-0 - RUA AMACÁS - LOTE 66, QUADRA C - PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01**, por divisa com , segue até o vértice **10** no azimute **13°27'43" (Ângulo Interno 86°39'15")**, em uma distância de **10,02m**, confrontando com **MATRÍCULA 361.128, LOTES 43/44/45/46/47, CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3 - AVENIDA CARLOS LACERDA Nº917, PROPRIETÁRIO: NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, por divisa com , finalmente do vértice **10**, defletindo segue até o vértice **5**, (início da descrição), no azimute de **100°06'58" (Ângulo Interno 93°20'45")**, na extensão de **23,25m**, confrontando com **MATRÍCULA 2.710, CONTRIBUÍNTE: 168.070.0016-0 - RUA AMACÁS - LOTE 68, QUADRA C - PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0001-05**, fechando assim uma área de **235,37m²**.

"Todas as medidas perimetrais constantes do presente memorial descritivo foram levantadas "In loco", tendo sido indicadas pelo proprietario e respeitadas todas as divisas consolidadas dos vizinhos, e alinhamento construido, bem como respeitando o alinhamento público e as divisas consolidadas. Declaro ainda que sou conhecedor do disposto no parágrafo 14 do artigo 213 da Lei Nº6015/73. Introduzido pela Lei Nº10.931/2004, a saber: Verificado qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuizos causados, idependente de sanções disciplinares e penais."

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17 Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Folha nº 61 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Fabiano
RF. 131.07[illegible].12

LADO ESQUERDO

MATRÍCULA 49 867
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0014-0
RUA AMACÁS, LOTE 66 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

FUNDOS

MATRÍCULA 361 128
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3
AVENIDA CARLOS LACERDA, LOTE 43/44/45/46/47 - QUADRA C

PROPRIETÁRIO
NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

LADO DIREITO

MATRÍCULA 2.710
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0016-0
RUA AMACÁS, LOTE 68 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17 Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8687 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 62 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Fe[illegible]
RF. 101.075 SGP 12

Ribeirão Pires 16 de Novembro de 2023.

Responsável Técnico:
David Bezerra da Silva
RNP: 261.146.377-8

PROPRIETÁRIO:

MATRÍCULA 13.014
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0014-0
RUA AMACÁS, LOTE 67 QUADRA C

PROPRIETÁRIO:
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17-Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 63 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-1 GP.12

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da propriedade denominada "LOTE 66", de propriedade de Unicoopers-Cooperativa unificada de transporte coletivo de passageiros de São Paulo, localizada no município e comarca de São Paulo, no Estado de SP.

Desta matrícula 49.867, os proprietários solicitaram-nos para que executássemos um levantamento planimétrico, para fins de retificação de área.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel inicia junto ao marco **6**, descrito em planta anexa; segue até o vértice **7** no azimute **190°06'58" (Ângulo Interno 90°00'00")**, em uma distância de **10,00m**, confrontando com **RUA AMACÁS** segue até o vértice **8** no azimute **280°08'13" (Ângulo Interno 89°58'45")**, em uma distância de **24,41m**, confrontando com **MATRÍCULA 110.047, CONTRIBUÍNTE:168.070.0044-7 - RUA AMACÁS - LOTE 63, QUADRA C - PROPRIETÁRIO: IRACY JOANNA DE SOUZA, RG: 9.406.693, CPF: 659.757.668-34, CASADA COM ADÃO PINHO DE SOUZA, RG: 3.456.905** segue até o vértice **9** no azimute **13°27'43" (Ângulo Interno 86°40'30")**, em uma distância de **10,01m**, confrontando com **MATRÍCULA 361.128, LOTES 43/44/45/46/47, CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3 - AVENIDA CARLOS LACERDA , N°917, PROPRIETÁRIO: NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA** finalmente do vértice **9**, defletindo segue até o vértice **6**, (início da descrição), no azimute de **100°06'58" (Ângulo Interno 93°20'45")**, na extensão de **23,83m**, confrontando com **MATRÍCULA 13.014, CONTRIBUÍNTE:168.070.0015 - 0 - RUA AMACÁS - LOTE 67, QUADRA C, PROPRIETÁRIO: UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO, CNPJ/MF: 05.487.069/0051-51**, fechando assim uma área de **241,11m²**.

"Todas as medidas perimetrais constantes do presente memorial descritivo foram levantadas "In loco", tendo sido indicadas pelo proprietario e respeitadas todas as divisas consolidadas dos vizinhos, e alinhamento construido, bem como respeitando o alinhamento público e as divisas consolidadas. Declaro ainda que sou conhecedor do disposto no parágrafo 14 do artigo 213 da Lei N°6015/73. Introduzido pela Lei N°10.931/2004, a saber: Verificado qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuizos causados, idependente de sanções disciplinares e penais."

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos
R. Angelino Francisco Gianasi, 98 - SL 17-Bairro Santana - Ribeirão Pires - SP
Telefone: (11) 2228-8667 ou 11 99527 3960

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 64 do Proc.
Nº de 20
Aparecido R
RF. 161.07

ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

LADO ESQUERDO

MATRÍCULA 110.047
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0044-7
RUA AMACÁS, LOTE 63 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
IRACY JOANNA DE SOUZA
R.G: 9.406.693 C.P.F: 659.757.668-34

ADÃO PINHO DE SOUZA
R.G: 3.456.905

FUNDOS

MATRÍCULA 361.128
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0063-3
AVENIDA CARLOS LACERDA, LOTE 43/44/45/46/47 - QUADRA C

PROPRIETÁRIO
NAMARC ADMINISTRICAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA

LADO DIREITO

MATRÍCULA 13.014
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0015-0
RUA AMACÁS, LOTE 67 QUADRA C

PROPRIETÁRIO
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CADTOTAL TOPOGRAFIA
Engenharia e Projetos

Folha nº 65 do Proc. Nº _____ de 20__
Aparecido Pereira
RF. 101.07[illegible] SCP.12

Ribeirão Pires 16 de Novembro de 2023.

Responsável Técnico:
David Bezerra da Silva
RNP: 261.146.377-8

PROPRIETÁRIO

MATRÍCULA 49.867
11° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CONTRIBUÍNTE:168.070.0014-0
RUA AMACÁS, LOTE 66 QUADRA C

PROPRIETÁRIO:
UNICOOPERS-COOPERATIVA UNIFICADA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DE SÃO PAULO
CNPJ/MF: 05.487.069/0051-01

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 66 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101 SSGP.12

NÚMERO DE CONTRIBUINTE, MATRÍCULA,LOTE E ÁREA M²
TERRENO G2 (MENOR)

Nº DO CONTRIBUINTE	MATRÍCULA	LOTE	ÁREA M²
168.070.0061-7	188.866	32 A 77	1059M²
168.070.0061-7	203.064	70,71 E 72	585M²
168.070.0061-7	203.019	70,71 E 72	585M²
168.070.0061-7	182.147	74	390M²
168.070.0061-7	182.148	75	390M²
168.070.0061-7	15.234	33	544,75M²
168.070.0061-7	16.898	73	390M²
168.070.0061-7	16.699	76	390M²
168.070.0062-5	49.867	66	390M²
168.070.0062-5	13.014	67	390M²
168.070.0062-5	2.710	68	390M²
168.070.0017-1	94.763	69	390M²
	METRAGEM DO TERRENO		5.893M²
TOTAL DO TERRENO APROXIMADAMENTE			5.893M²

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL E FOTOGRAMETRIA COM DRONE

Folha nº 66 do Proc.
Nº de 20
Aparecido
RF. 101.0

Responsabilidade	Lavarias	Cliente	Cliente	
	Área do Terreno	Área da	Diferença de Áreas	
Local	Real	Matricula	(m²)	
Lote 66, 67, 68 - Quadra C	691,95	1.170,00	-478,05	
Lotes 32, 33, 70 a 77 - Quadra C	4.224,68	4.333,75	-109,07	
Lote 69 - Quadra C	220,98	390,00	-169,02	
Total:	5.137,61	5.893,75	-756,14	

Tabela 3

SÃO PAULO, 11 DE MARÇO DE 2019.

Proprietário:
UNICOOPERS COOP UNIFIC TRANSP COLETIVO URB SP
CNPJ: 05.487.069/0001-05

Engenheiro Civil e Topógrafo
Carlos Alexandre Lavarias
CREA
5069940021
CPF
220.847.598-46
RG
32.069.507-4 - SSP/SP
Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)
Nº 28027230190284867

Empresa: Lavarias Engenharia e Topografia.
CNPJ: 28.125.363/0001-72.
Endereço: Avenida Pacaembu, 1203, Jardim Paulista, Várzea Paulista, SP, CEP 13222-000, Brasil.
Contatos: (11) 4809-2562 / (11) 4159-1168 / (011) 9 - 4159 - 1168.
E-mail: contato@lavarias-engenharia.com.br

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL E FOTOGRAMETRIA COM DRONE

Folha nº 68 do Proc.
Nº de 20
Aparecida Ferreira
RF. 101.775 SGP.12

PRIMEIRO

A existência de um muro de divisa constituído na localização dos lotes citados.

SEGUNDO

Conforme a planta do loteamento encontramos divergências no tamanho da Quadra C.

FOTOGRAMETRIA COM DRONE

Foi realizado voo com Drone sobre a área em questão para a geração de imagem em alta resolução para melhor visualização da área.

RESUMO DE ÁREAS LEVANTADAS

Responsabilidade	Lavarias	Lavarias	Lavarias	Cliente	Cliente	Lavarias	Cliente		
Local	Lev. Campo	Des. Topog.	Des. Arquit.	IPTU	Matrícula	Área do Terreno (Real)	Área da Matrícula	A.T. - A.M. Dif. (m²)	A.T. <-> A.M. Dif. (%)
Lote 66 -Quadra C						234,34	390	-155,66	-66,42
Lote 67 - Quadra C						231,49	390	-158,51	-68,47
Lote 68 - Quadra C						226,12	390	-163,88	-72,47
Lote 69 - Quadra C						220,98	390	-169,02	-76,49
Lotes 70, 71 e 72 - Quadra C						405,82	585	-179,18	-44,15
Lotes 70, 71 e 72 - Quadra C						590,76	585	5,78	0,98
Lote 73 - Quadra C						395,65	390	5,65	1,43
Lote 74 - Quadra C						394,41	390	4,41	1,13
Lote 75 - Quadra C						391,94	390	1,94	0,50
Lote 76 - Quadra C						391,09	390	1,09	0,28
Lote 32 e 77 - Quadra C						1.068,08	1059	9,08	0,85
Lote 33 - Quadra C						586,91	544,75	42,16	7,19
					Total:	5.137,61	5.893,75		

Tabela 1

Responsabilidade	Lavarias	Cliente	Cliente	
Local	Área do Terreno Real	Área da Matrícula	Área do IPTU	A.M. - A.I. (m²)
Lote 66, 67, 68 - Quadra C	691,95	1.170,00	1.110,00	60,00
Lotes 32, 33, 70 a 77 - Quadra C	4.224,68	4.333,75	3.591,00	742,75
Lote 69 - Quadra C	220,98	390,00	390,00	0,00
Total:	5.137,61	5.893,75	5.091,00	

Tabela 2

Empresa: Lavarias Engenharia e Topografia.
CNPJ: 28.125.363/0001-72.
Endereço: Avenida Pacaembu, 1203, Jardim Paulista, Várzea Paulista, SP, CEP 13222-000, Brasil.
Contatos: (11) 4809-2562 / (11) 4159-1168 / (011) 9 - 4159 - 1168.
E-mail: contato@lavarias-engenharia.com.br

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL E FOTOGRAMETRIA COM DRONE

Folha nº 69 do P
Nº de 20
Aparecido Correia
RF. 191[illegible]-SGP.12

ASSUNTO DO ESTUDO

CONFERÊNCIA DE AREAS DE MATRICULA.

ENDEREÇO DA OBRA/LOTES:

RUA CABAXI.

LOTES

32,33,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75 e 76.

QUADRA

C.

BAIRRO

JARDIM LEONIDAS MOREIRA - BAIRRO CAMPO LIMPO - SP.

PROPRIETÁRIO

REALIZA ADM DE CONSORCIOS LTDA.

ÁREA DO TERRENO

5.893,75m²

RESUMO DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Conforme levantamento planialtimétrico cadastral executado em 01 de março de 2019 de uma área total de 5893,75m² conforme matriculas anexadas, sendo esta área formada por 13 lotes e suas devidas matriculas sendo eles: 32,33,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75 e 76 da Quadra C.

Foi constatado divergências de medidas de matricula com as medidas reais encontradas nos lotes: 66,67,68,69 e partes dos lotes 70,71 e 72 da Quadra C.

Conforme levantamento planialtimétrico cadastral os lotes citados acima estão com suas medidas físicas menores do que as medidas de matricula por duas situações encontradas no local levantado.

Empresa: Lavarias Engenharia e Topografia.
CNPJ: 28.125.363/0001-72.
Endereço: Avenida Pacaembu, 1203, Jardim Paulista, Várzea Paulista, SP, CEP 13222-000, Brasil.
Contatos: (11) 4809-2562 / (11) 4159-1168 / (011) 9 - 4159 - 1168.
E-mail: contato@lavarias-engenharia.com.br

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL E FOTOGRAMETRIA COM DRONE

Folha nº 6170 do Proc
Nº de
Aparecida Ferreira
RF. 101.075-SG.12

Sumário

ASSUNTO DO ESTUDO 2
CONFERÊNCIA DE ÁREAS DE MATRICULA 2
ENDEREÇO DA OBRA/LOTES: 2
RUA CABAXI. 2
LOTES 2
32,33,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75 e 76 2
QUADRA 2
BAIRRO 2
JARDIM LEONIDAS MOREIRA - BAIRRO CAMPO LIMPO - SP 2
PROPRIETÁRIO 2
ÁREA DO TERRENO 2
5.893,75m² 2
RESUMO DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO 2
PRIMEIRO 3
SEGUNDO 3
FOTOGRAMETRIA COM DRONE 3
Tabelas 3
Proprietário 4
Engenheiro Civil e Topógrafo 4
Carlos Alexandre Lavarias 4
CPF 4
220.847.598-46 4
RG 4
32.069.507-4 - SSP/SP 4
Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) 4
Nº 28027230190194562 4

Empresa: Lavarias Engenharia e Topografia.
CNPJ: 28.125.363/0001-72.
Endereço: Avenida Pacaembu, 1203, Jardim Paulista, Várzea Paulista, SP, CEP 13222-000, Brasil.
Contatos: (11) 4809-2562 / (11) 4159-1168 / (011) 9 - 4159 - 1168.
E-mail: contato@lavarias-engenharia.com.br

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 627 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-8

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA

1.APRESENTAÇÃO GARAGEM





LOCALIZAÇÃO

Av. Carlos Lacerda, 853
Jardim L. Moreira
São Paulo – SP – 05789-001

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA

Folha nº 63 do Proc.
Nº de
Aparecido Ferreira
RF. 101.775-6GP 12

2.CARTA E APRESENTAÇÃO

São Paulo, 29 de maio de 2026

A/C: UNICOOPERS COOP UNIFIC TRANSP COLETIVO URB SP

Ref.: Laudo de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL: Prédio administrativo e garagem
Av. Carlos Lacerda, 853 - Jardim L. Moreira
São Paulo – SP – 05789-001

Prezados Senhores;

Vimos por meio deste Laudo, apresentar a V.Sa. o resultado da avaliação para **valor de venda** com base no **valor de comercialização** do imóvel acima referenciado.

O presente Laudo foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade dos Peritos Avaliadores, inscritos no **CREA** SP (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia). Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, mantido pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo **CRECI 2ª Região**- São Paulo.

Atenciosamente

Presidente
CAVIM – CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 67 do P.C.
Nº de
Aparecido Ferreira
RF. 101.675-GP.12

3. ESCLARECIMENTOS GERAIS

O imóvel objeto deste Laudo foi avaliado com a finalidade de se obter **valor de mercado de Venda** praticado na região onde se encontra.

Por tratar-se de um imóvel específico, foi adotado na integra as prerrogativas da Norma da **ABNT – NBR 14653-1 e. NBR 14653-2** e seus subitens, destacados neste laudo no item **"17- METODOLOGIA APLICADA".**

Neste Laudo foram aplicados também **"FATORES"** para **HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS** e destacados em **"MEMÓRIA DE CÁLCULO"**.
O **VALOR DA EDIFICAÇÃO** é composto com base no indicador **"CUB"** (Custo Unitário Básico da Construção Civil) fornecido pelo **"SINDUSCON SP"** em conjunto com a Conversão de Coeficientes identificado para a edificação vistoriada e apresentado pelo **"IBAPE SP"** (Parte 3) em Normas e diretrizes de Avaliações Urbanas.

Para tanto, foram coletadas amostras referenciais em um raio admissível na região, obtendo assim dados para serem passiveis de comparação de imóveis semelhantes para a confecção da tabela homogeneização de dados.

Câmara de Avaliação Imobiliária

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Folha nº 66 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Fe...
RF. 101.07...SP.12

4. CONCLUSÃO

Atendendo ao disposto em **NORMA da ABNT 14.653-1 – 7.7** e em especial ao **item 7.7.1**; para o Imóvel Avaliando, sendo considerado todos os itens descritos no corpo deste Laudo e no estado em que se encontra; **CONSIDERANDO** ainda as adaptações realizadas para atendimento a finalidade a que se propõe bem como sua localização, **CONCLUÍMOS** que o valor de Mercado para esta edificação nesta data, importa hoje em:

- VALOR DE MERCADO PARA VENDA = 65.000.000,00 **(Sessenta e cinco milhões).**

Por tratar-se de um Laudo de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma; para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho e assim atendendo a **NORMA da ABNT 14.653-1 – item 7.7.1 alínea "b"** .

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 29 de maio de 2026.

ANTONIO B. L. S. SOUZA

Perito Avaliador desde 2000
CRECI N.º 16.649 habilitado desde 1979
Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob nº 00964
Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

EDUARDO YUKIO TAKAO

Engenheiro Civil Responsável
Perito Avaliador
CREA: 5069930449 atuando desde 2017
Membro Titular IBAPE: 2151
Código TJSP: 67407 (Perito Imobiliário)
CRECISP N.º 245020

VALIDADE 120 DIAS

Data de emissão 29/05/2026

VISTO ENGENHEIRO

VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 667 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Fer...
RF. 101.075-...12

5. Índice

Item	Descrição	Página
1.	APRESENTAÇÃO GARAGEM	1
2.	CARTA E APRESENTAÇÃO	2
3.	ESCLARECIMENTOS GERAIS	3
4.	CONCLUSÃO	4
5.	Índice	5
6.	Objetivo	6
7.	Número do laudo	6
8.	Da competência	6
10.	Abreviaturas	7
11.	Preliminares e vistoria	8
	11.1 Registro e cadastro municipal	8
	11.2 Vistoria	8
12.	Descrição do imóvel	8
13.	Características da região	9
	13.1 Melhorias públicas existentes	9
14.	Localizações	9
15.	Documentação	10
	15.1 Fontes Referenciais	10
16.	Fotos do imóvel avaliando ("IA")	11
17.	Metodologia aplicada	28
18.	Imóveis referenciais	29
19.	Planilha de Homogeneizações dos Dados	31
20.	Currículo dos profissionais	32
21.	Dados do Escritório	36

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 76 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Fer...
RF. 101.075-...

6. Objetivo

Este LAUDO Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do imóvel abaixo descrito:

Tipo: Prédio administrativo e garagem
Av. Carlos Lacerda, 853 - Jardim L. Moreira
São Paulo – SP – 05789-001

7. Número do laudo

"CAVIM 2.9 *05/ 2026"

8. Da competência

Este Laudo foi elaborado de conformidade com o disposto na lei 6.530/78, em seus artigos 1º e 3º; publicado (D.O.U. de 15/05/1978), atendendo também as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) com n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.

Atende ainda a Lei 5.194/66 que regula a profissão de Engenharia; em seu artigo "79" item "C"; e confere ainda ao Engenheiro **Eduardo Yukio Takao,** a devida capacitação.

9. Normas utilizadas

- Este trabalho foi realizado com base na Norma Brasileira da "**ABNT** " que atende plenamente à **PORTARIA N.º 021/SGM-SEGES/2022**.
- A **ABNT/NBR "14.653-1 e 14653-2"** (Imóveis Urbanos), atende e baliza este trabalho integralmente, por ser a característica do imóvel avaliando.

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 677 do
Nº de 20
Aparecido
RE 101.075 SQ 2

10. Abreviaturas

Abaixo seguem abreviaturas utilizadas neste Laudo.

- **IA -** Imóvel em Avaliação
- **CRECI-SP -** Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- **CNAI -** Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **Art. -** Artigo
- **ABNT -** Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **NBR -** Normas Brasileiras
- **m² -** Metro quadrado
- **IPTU -** Imposto predial, territorial e urbano.
- **R -** Referenciais
- **V.V -** Valor de venda
- **A C -** Área Total construída
- **AT -** Área do terreno
- **ACC -** Ano de Construção Civil (depreciação)
- **VVA -** Valor de Valorização Apurado
- **MR -** Média Referencial
- **VV -** Valor de Venda
- **VVA-** Valor de valorização e adaptação
- **IF -** Índice Fiscal
- **CUB -** Custo Unitário Básico
- **VT -** Valor do Terreno
- **VO -** Valor obtido
- **VC -** Valor da Construção
- **VMR -** Valor Médio Real
- **VMO -** Valor Médio Obtido
- **K -** Fator de Conversão do Coeficiente **R8N**
- **Fa -** Fator Área
- **Fc -** Fator Conservação
- **FI -** Fator Localização
- **Fo -** Fator Oferta
- **Ft -** Fator Testada
- **Fp -** Fator profundidade
- **SINDUSCON** Sindicato da Industria da Construção Civil
- **IBAPE** Instituto Brasileiro de Avaliação e Pericias de Engenharia
- **R8N -** Coeficiente Construtivo

Data de emissão 29/05/2026

VISTO ENGENHEIRO

VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 6078 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Fer
RF. 101.075-6 GP 22

11. Preliminares e vistoria

De acordo com solicitação feita por: **UNICOOPERS COOP UNIFIC TRANSP COLETIVO URB SP,** constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de **"Valor Real de Mercado para Venda"** praticado na região onde se encontra o Imóvel Avaliando.

11.1 Registro e cadastro municipal

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, sob n.ºs:

- **168.302.0001-5 - Constante nas Matrículas** do 11º Registro de Imóveis – São Paulo n.ºs: 23.233, 233.396, 233.397, 203.680, 25.538, 20.969, 233.398, 233.399, 233.400, 233.401, 233.402, 214.410, 9.105, 227.121, 233.403, 233.404, 207.582, 88.640, 201.982, 233.405.
- **168.302.0002-3 - Constante nas Matrículas** do 11º Registro de Imóveis – São Paulo n.ºs 61.943, 60.692, 61.944, 61.945, 61.946, 61.947, 61.948.

11.2 Vistoria

A vistoria para elaboração deste Laudo, foi realizada em conformidade com o disposto na **Norma 14.653-1 – 7.3 e em especial ao item 7.3.2.**

- Data de Vistoria: 15/05/2026

12. Descrição do imóvel

- Característica:	Imóvel Prédio/terreno
- Área do Terreno:	14.800m²
- Área Construída:	4353m²
- Tipo de Construção:	Alvenaria Padrão

Todas as dependências e áreas do imóvel avaliando, foram vistoriadas e fotografadas conforme constam no item "16" deste Laudo e estão melhores descritos e caracterizados na planta geral em anexo.

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 79 do Proc. Nº _____ de 20__
Aparecido Fer...
RF. 101.075-SAP.1

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA

13. Características da região

- Comércio Local: trata-se de área mista, com toda infraestrutura comercial local

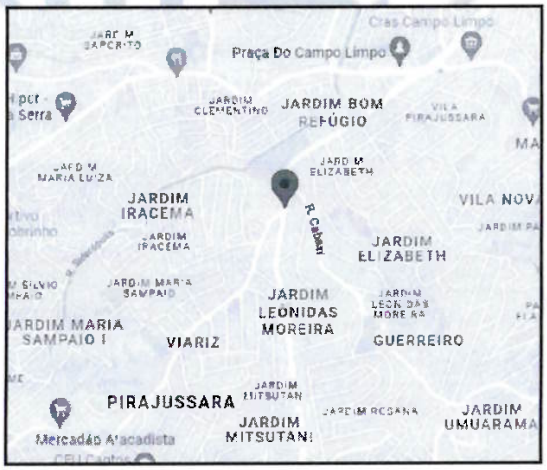
Localização de pontos importantes:

- 1,3 Km - Terminal Campo Limpo
- 3,3 Km - Metrô Campo Limpo
- 4,2 Km - Hospital do Campo Limpo
- 5,9 Km - Shopping Jardim Sul

13.1 Melhorias públicas existentes

- Todas as ruas do seu entorno, são pavimentadas, possuindo iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo e Internet banda larga e transporte público.

14. Localizações



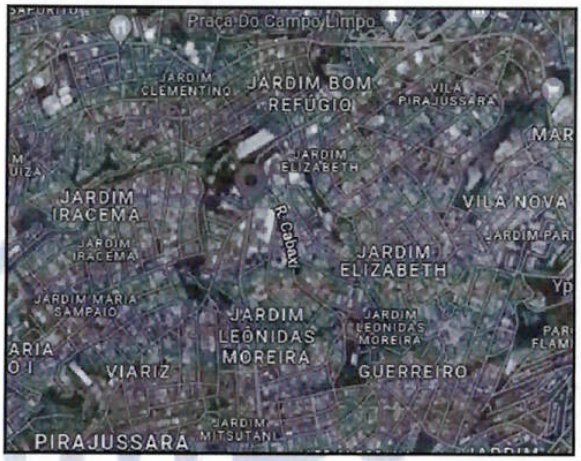
Mapa de localização

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 280 do Proc.
Nº de 20
Aparecido
RF. 101.075-SSP.12



Vista Aérea

15. Documentação

- IPTU 2025
- Certidão de dados cadastrais 2025
- Matrículas 11º Registro de Imóveis – São Paulo
- ART recolhida

15.1 Fontes Referenciais

- Visita de pesquisa para coleta de amostras
- Prefeitura Municipal de São Paulo
- Google
- Google mapas
- Sites Especializados
- Escritórios Imobiliários

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 228 do Proc.
Nº de 20
Aparecido F
RF. 101.07

16. Fotos do imóvel avaliando ("IA")

Vista frontal





Vista Geral Externa





Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

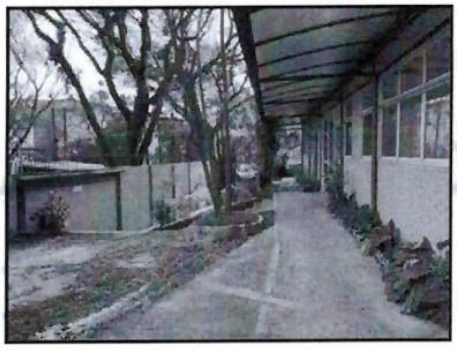
Folha nº 2382 Proc.
Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-5 12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA





Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 83
Nº
Aparecido Fe
RF. 101.075

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA









VALIDADE 120 DIAS
Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 25 84 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Ferre
RF 101.075-SC

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA











Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 185 do P...
Nº ... de 20...
Aparecido Ferr...
RF. 101.075-S...

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA













Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 86
Nº
Aparecido Ferreira
RF. 101

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA






Vista Interna (garagem)



Câmara de Avaliação Imobiliária

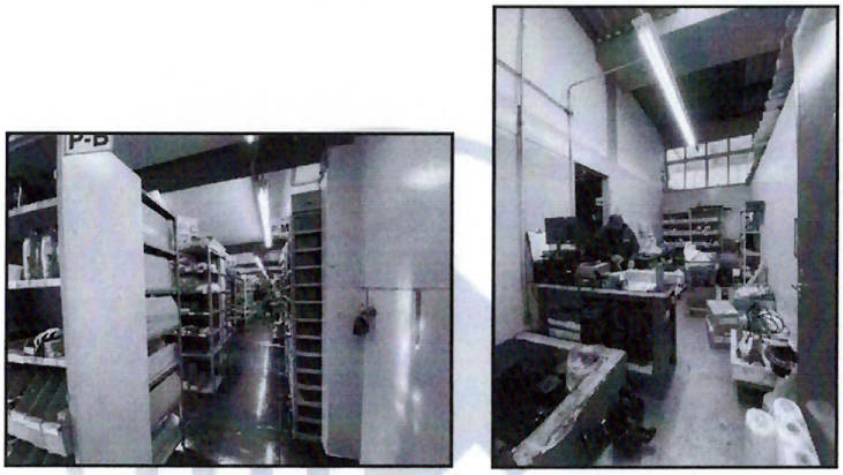
Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 28 8
Nº de
Aparecido Pereira
Rf. 101.0[illegible]SP.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA











Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 88 do Proc. Nº
Aparecido Pereira
RF. 101[illegible]-GP.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA







Vista Interna (escritório)





Data de emissão 29/05/2026

VISTO ENGENHEIRO

VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 89 do Proc.
Nº de
Aparecida Ferreira
RF. 101.[illegible]SGP.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA













Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 87 90 Proc
Nº de
Aparecido Ferreira
RF 101.077-SP12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA









VALIDADE 120 DIAS Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

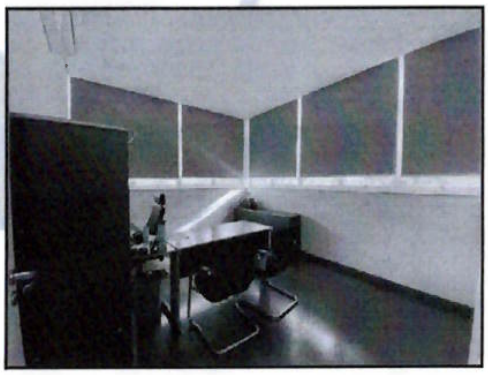
autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 82 91 do
Proc. nº de 20
Aparecida Ferreira
RF 10.075-SGP.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA






Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 93 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Oliveira
RF. 101.076-SP.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA













Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 93 Do
Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-5

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA









Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 85 94 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-5 P.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA









Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 95 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-9GP.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA















Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

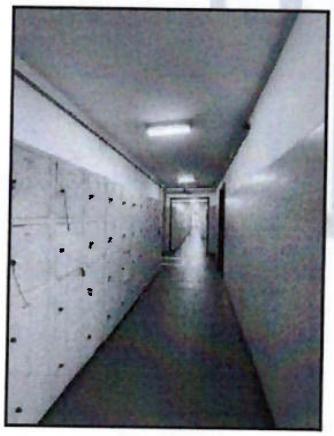
autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 82 96 Proc.
Nº de 20
Aparecido Fer
RF. 101.075-SC

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA

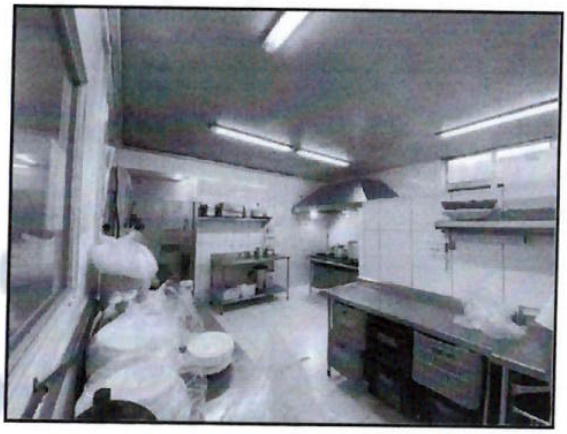












VALIDADE 120 DIAS

Data de emissão 29/05/2026

VISTO ENGENHEIRO

VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 88 97 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SCP.18

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA



Câmara de Avaliação Imobiliária

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 98 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP.12

17. Metodologia aplicada

Para a execução deste trabalho, foi utilizada a seguinte metodologia:

Atendendo integralmente ao disposto na **NORMA da ABNT 14.653-1, item 8** e seus sub itens e em especial ao item **8.1.2** em que afirma:

" é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado"

Serve este item (**17. METODOLOGIA APLICADA**), como **a devida justificativa**, para a escolha do método apresentado neste LAUDO DE AVALIAÇÃO.

- A Metodologia aplicada para este Laudo foi o **METODO EVOLUTIVO** de acordo com a **NORMA da ABNT 14.653-1 - item 8.2.3.**
- O cálculo de Homogeneização, foi executado com base na **NORMA da ABNT 14.653-2 – item 8.2.4**

Para a fundamentação deste Laudo de Avaliação, foram utilizadas, as constantes da **Tabela 3** e **Tabela 10, da NORMA da ABNT 14.653-2** sendo sua **FUNDAMENTAÇÃO** determinada e atendida integralmente, no **"Grau II"**

Por tratar-se de uma Avaliação específica e sem imóveis semelhantes disponíveis para comparação, utilizou-se também no tratamento de dados constante da NORMA **da ABNT 14.653-1** o item **7.6**, bem como também o item **3.8** (livre arbítrio).

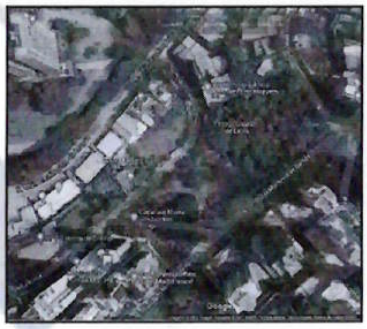
Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 99 do Proc.
Nº de 2
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SCP.12

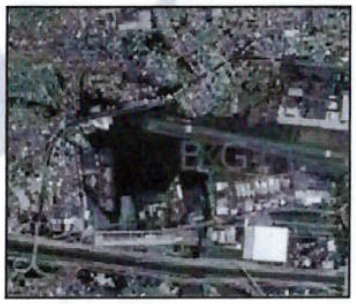
18. Imóveis referenciais





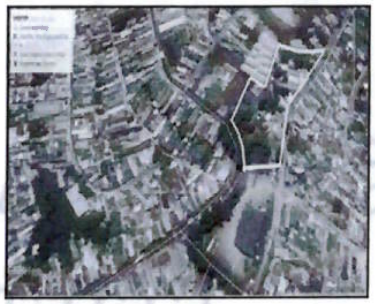
Referencial 1 - https://tinyurl.com/2p89jus6
Valor R$ 42.000.000,00 – 17080 m² / Vila Suzana | Ofertado por Nelson Gemara - Tel. 99447-0701





Referencial 2 - https://tinyurl.com/2p84mdeh
Valor R$ 49.000.000,00 – 6989 m² / Vila das Belezas | Ofertado por BEG Imóveis - Creci: 25158-J-SP





Referencial 3 - https://tinyurl.com/4mdrem38
Valor R$ 13.800.000,00 – 9669 m² / Chácara Santa Maria | Ofertado por CDO Empreend Imob - Tel. 94019-5134

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 94 do Proc.
Nº _____ de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SCP.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA





Referencial 4 - https://tinyurl.com/bdz2fu2h
Valor R$ 35.000.000,00 – 7000 m² / Vila das Belezas | Ofertado por Scheid Imov - Tel. 93431-0077





Referencial 5 - https://tinyurl.com/4ds9wtck
Valor R$ 29.000.000,00 – 6050 m² / Campo Limpo | Ofertado por Lopes - Código do imóvel: REO89399





Referencial 6 - https://tinyurl.com/6as8wtss
Valor R$ 56.804.000,00 – 16439 m² / Jardim Umuarama | Ofertado por CDO Empreend Imob - Tel. 94019-5134

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 92 Proc. nº
Nº de 20
Aparecido Ferreira
P.F. 101.075-SGP-12

19. Planilha de Homogeneizações dos Dados

- Memória de Cálculo "Anexo"

- Tabela de Homogeneização "Anexo"

Para este laudo de número: **CAVIM 2.9 *05/2026** com as ofertas acima apresentadas, foi emitida a **ART de n.º 28027230221620458** sob **minha inteira responsabilidade.**
Firmo o presente.

EDUARDO YUKIO TAKAO
Engenheiro Civil Responsável
Perito Avaliador
CREA: 5069930449 atuando desde 2017
Membro Titular IBAPE: 2151
Código TJSP: 67407 (Perito Imobiliário)
CRECISP N.º 245020

Câmara de Avaliação Imobiliária

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 93/102 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Fer[illegible]
RF. 101.075-SCP.11

20. Currículo dos profissionais

Antonio Benedito Leite da Silva Souza

Cadastro - Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

CRECISP – N.º 16649


STATUS
AUXILIAR JUSTIÇA
ATIVO
DADOS BÁSICOS
ANTONIO BENEDITO LEITE DA SILVA SOUZA
CÓDIGO
67389
CPF
[illegible]
DATA NASCIMENTO
[illegible]
SEXO
MASCULINO
DOCUMENTOS DIGITALIZADOS
CRECI
E-MAIL PRINCIPAL
PERITOIMOBILIARIO@GMAIL.COM


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO
IDENTIDADE PROFISSIONAL 2022
CRECISP 016649
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 964
ANTONIO BENEDITO LEITE DA SILVA SOUZA
VALIDADE
30/04/2023


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO
IDENTIFICAÇÃO FUNCIONAL
ANTONIO BENEDITO LEITE DA SILVA SOUZA
SUBDELEGADO SECCIONAL
125-SECCIONAL SUL
CRECI: 016649-F
Válido somente com a apresentação do Cartão de Regularidade do CRECISP atualizado.
Validade
31/12/2024

Dados Pessoais

Brasileiro, casado, 67 anos.

Rua Antônio Gil, 645 Jd. Cupecê

São Paulo - 04655-001

(11)5562-9644 com. – (11)94758-2136 cel.

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 94 103 Proc
Nº 0e 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP.12

Habilidades Profissionais

Professor de Avaliação Imobiliária **CRECISP** Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde JAN/1979; Avaliações Imobiliárias para Câmara de Arbitragem, Empresas Privadas, Perito Assistente em Ações Jurídicas.

Formação Acadêmica

SUPERIOR – Unihorizontes: GESTÃO COOPERATIVA
SUPERIOR - OSEC atual UNISA (Universidade Santo Amaro): RELAÇÕES PÚBLICAS
PÓS GRADUAÇÃO – FGV: MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

Cursos/Extra Curriculares

INFERENCIA ESTATÍSTICA (CRECISP)
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS (CAAVI)
CORRETOR AVALIADOR (PROFAVI)
DIREITO IMOBILIÁRIO (FMU)

Atividades Complementares

- Subdelegado Seccional Sul (CRECI SP)
- Professor do PROECCI (CRECI SP) – Disciplina de Avaliação Imobiliária
- Superintendente ACSP Associação Comercial de São Paulo – Distrital Sul
- Conselheiro Administrativo - Cooperativa SICREDI
- Membro **OAB** - Colaborador da Comissão do Direito Imobiliário

Referências Pessoais:

- Dr. **José Carlos Ferreira Alves**
Desembargador – TJSP
Tel: (011) 3285-5050

- Dr. **Alexandre Fanti**
Presidente **OAB** – Subseção – Santo Amaro
Telefone: (011) 5514-5369

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 104 Proc.
Nº
de 20
Aparecido Ferreira
RE. 101.071-SP.12

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
VALOR DE MERCADO- VENDA

Eduardo Yukio Takao

Membro Titular IBAPE: 2151

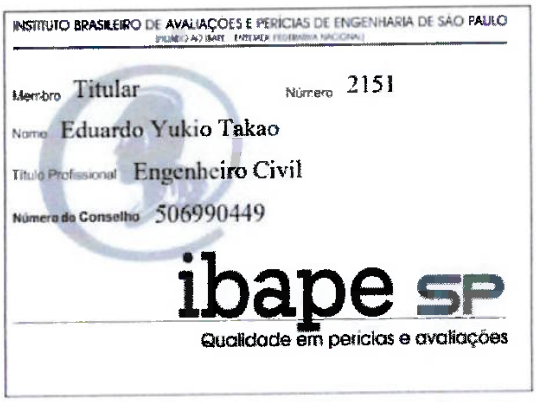
Cadastro - Código TJSP: 67407 (Perito Imobiliário)

5069930449 Crea – SP

245020 CRECISP


STATUS
AUXILIAR JUSTIÇA
ATIVO
DADOS BÁSICOS
EDUARDO YUKIO TAKAO
CÓDIGO
67407
CPF
DATA NASCIMENTO
SEXO
MASCULINO
DOCUMENTOS DIGITALIZADOS
LISTA
E-MAIL PRINCIPAL


IBAPE-SP Membro Titular nº: 2151
Nome Eduardo Yukio Takao
Homologado em 12/04/2022
Eng°. Civil Andrea Cristina Kluppel Munhoz Soares
Presidente do IBAPE/SP
Gestão 2022/2023
ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações


INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Membro Titular Número 2151
Nome Eduardo Yukio Takao
Título Profissional Engenheiro Civil
Número do Conselho 506990449
ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

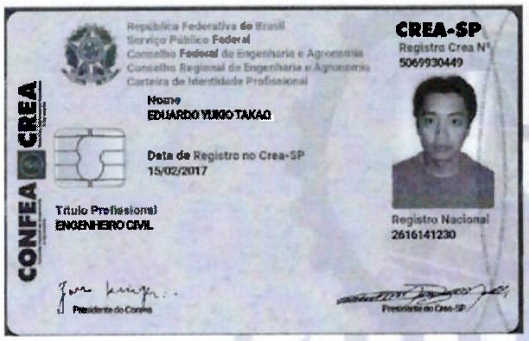
Câmara de Avaliação Imobiliária

Data de emissão 29/05/2026 VISTO ENGENHEIRO VISTO DO PERITO

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 105 do Proc.
Nº de 20
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGP.12







Dados Pessoais

Brasileiro, casado, 37 anos.

Rua Lourenço Nunes, n.º 55

São Paulo -SP

(11) 99513-6316 cel.

Habilidades Profissionais

Engenheiro Civil, Atuação em construção civil, foco principal o gerencia de obras, atuação em Segurança do Trabalho, Manutenção Predial desde 2009 e Avaliações Imobiliárias.

Referências Pessoais:

- Carlos Eduardo Bonasio

Engº Civil

Tel (11)94137-5742

- Oswaldo Santos Júnior

Engº Segurança do Trabalho

Tel:(11) 99982-8612

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 91 do Proc.
Nº _____ de 20__
Aparecido Ferreira
RF. 101.075-SGI/12

21. Dados do Escritório

CAVIM - CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Razão Social - AVALIAR – Serviço Nacional de Avaliações e Informações Ltda. – EPP

CNPJ 07.196.885/0001-95

Rua Antônio Gil, 645 – sala 1 Jardim Alzira.

São Paulo – SP – CEP 04655-001

Tel. 55 - (11) 94758-2135 55 - (11) 98905-3222 - 55-(11) 5562-9344

e-mail: contato@camavimoficial.com.br

Câmara de Avaliação Imobiliária

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.

Folha nº 95 107
Nº _____ de 20__
Aparecido Fe...
RF 101.075-5

CAVIM
Câmara de Avaliação Imobiliária

Homogeneização de Dados

Garagem - Av. Carlos Lacerda, 853 - Jardim L. Moreira

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)	
AT =	14440
AC =	4353

FATORES UTILIZADOS NESTE LAUDO	Fo	Ft	Fa	Fl	Fc
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA m² DO TERRENO	VALOR m²	Fo	Ft	Fa	Fl	Fc	Valor m² Homogeneo
R1	R$ 31.147.389,00	17080	R$ 1.823,62	0,90	1,10	1,10	0,90	1,00	**R$ 1.823,62**
R2	R$ 9.000.000,00	6989	R$ 1.287,74	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	**R$ 1.184,72**
R3	R$ 12.600.000,00	9669	R$ 1.303,13	0,90	0,90	1,10	0,90	1,00	**R$ 1.251,01**
R4	R$ 10.000.000,00	7000	R$ 1.428,57	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	**R$ 1.314,29**
R5	R$ 9.000.000,00	6050	R$ 1.487,60	0,90	0,90	0,90	1,10	1,00	**R$ 1.428,10**
R6	R$ 6.804.000,00	16439	R$ 413,89	0,90	1,10	1,10	1,10	1,00	**R$ 430,45**
Tot.	R$ 78.551.389,00	10537,83	R$ 7.744,56						R$ 7.432,18

VALOR DO m² DO TERRENO		TERRENO
VMR	VMO	VT
R$ 4.391,90	R$ 4.214,91	R$ 65.000.845,94

Idade Aparente	25	DEPRECIAÇÃO
Construção ADAPTADA		R$ 1.376.741,61

INDICES
VALOR "CUB"
R$ 2.808,14

CONSTRUÇÃO		
VC	VVA	VC
R$ 12.074.400,00	R$ 6.806.900,00	R$ 18.881.300,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
Para Locação	Para Venda
R$ 339.651,92	R$ 65.000.845,94

Coeficiente R8 N	FATOR "K"
1,326	R$ 2.530,13

Valor de Venda por extenso: **(Sessenta e cinco milhões de Reais).**

VALIDADE 120 DIAS

Cálculo: 29/05/2026

visto perito

visto engenheiro

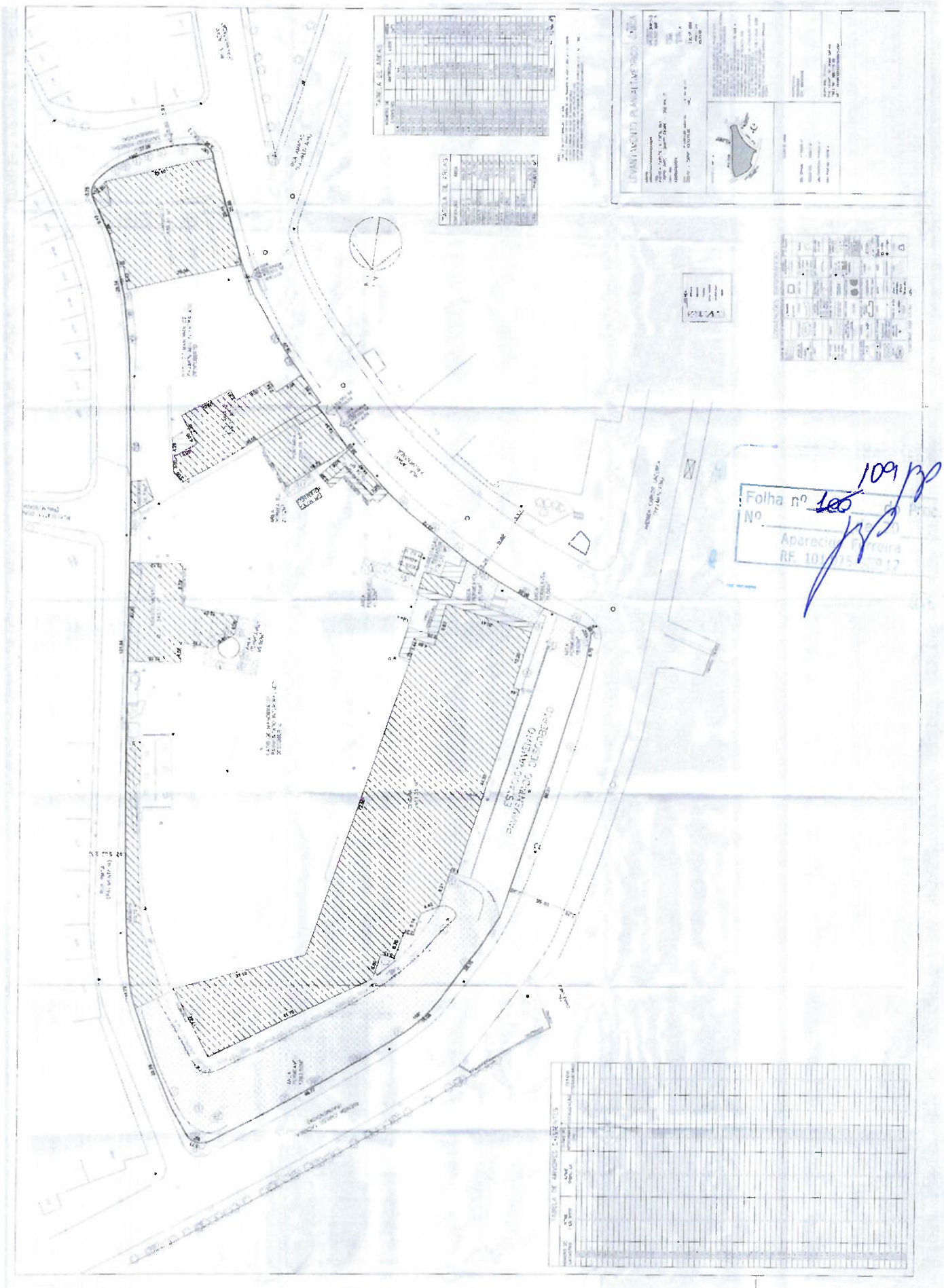
Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

Folha nº 99 108 Aparecido Ferreira RF. 101.075-5

TERRENO G1 ÁREA DE APROXIMADAMENTE : 14802,65M²

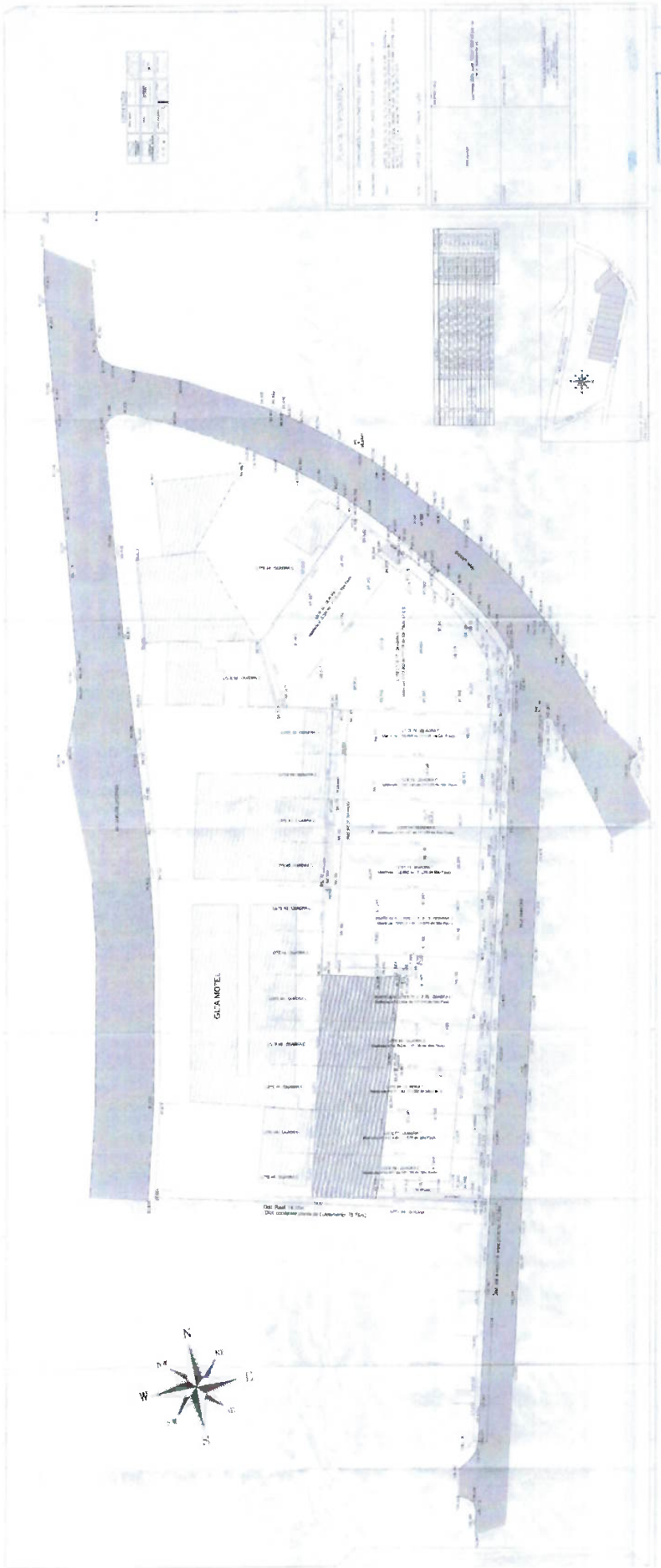
Nº DE CONTRIBUINTE	MATRÍCULA	LOTE	ÁREA (M²)
168.302.0002-3	61.943	1	310.35M²
168.302.0002-3	60.692	2 e 3	558.30M²
168.302.0002-3	61.944	4	282.40M²
168.302.0002-3	61.945	5	253.00M²
168.302.0002-3	61.946	6	252.00M²
168.302.0002-3	61.947	7	274.80M²
168.302.0002-3	61.948	8	267.40M²
168.302.0001-5	23.233	13	350.00M²
168.302.0001-5	233.396	14	350.00M²
168.302.0001-5	233.397	15	350.00M²
168.302.0001-5	203.680	16	350.00M²
168.302.0001-5	233.398	18	348.00M²
168.302.0001-5	233.399	19	583.30M²
168.302.0001-5	233.400	20	497.50M²
168.302.0001-5	233.401	21	442.50M²
168.302.0001-5	233.402	22	387.50M²
168.302.0001-5	214.410	23	332.70M²
168.302.0001-5	9.105	24	567.70M²
168.302.0001-5	227.121	25	503.00M²
168.302.0001-5	233.403	26	362.50M²
168.302.0001-5	233.404	27	277.20M²
168.302.0001-5	207.582	28	367.50M²
168.302.0001-5	88.640	29	420.00M²
168.302.0001-5	201.982	30	482.50M²
168.302.0001-5	233.405	31	532.50M²
168.302.0001-5	22.538	17-A	175.00M²
168.302.0001-5	20.969	17-B	175.00M²
	Metragem somatória das matriculas		10.052.65M²
	Metragem do terreno total:		14.802.65M²

Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.



Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

Folha nº 101/110
Nº
Aparecida Ferreira
RF.



Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.

autuado por Daniel Aidar da Rosa em 12/06/2026 16:19:27.



Matéria DOCREC 733/2026. Documento digitalizado e autenticado por DANIEL AIDAR DA ROSA. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=744078.