

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 84.629

DATA: 20 de fevereiro de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 84.629 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 126 m² de área útil.

Descrição do Bem: Um prédio comercial contendo 126 m² de área útil e 163 m² de área total. Sito à Rua Catão, nº 77 - Água Branca, São Paulo - SP.

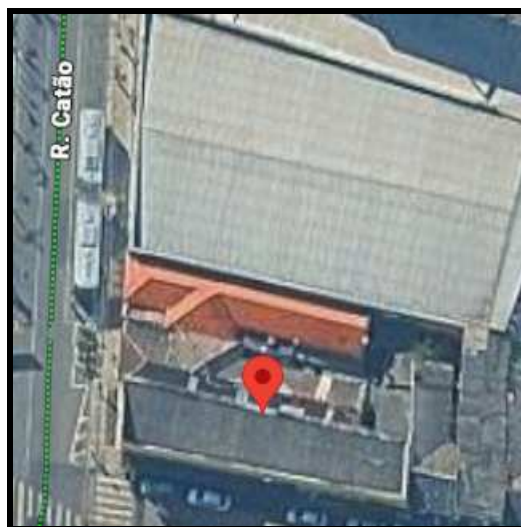
3 – Características ao redor

O bairro de Água Branca, situado na zona oeste de São Paulo, consolida-se atualmente como um dos eixos de desenvolvimento urbano mais estratégicos da capital paulista. Historicamente marcado por sua vocação industrial e ferroviária, o "derredor" da região passou por uma metamorfose urbanística que hoje oferece uma simbiose rara entre infraestrutura de ponta, lazer cultural e mobilidade eficiente, significando um bom ativo imobiliário para investimento.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL 10: CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matricula: **84629** ficha: **1** São Paulo, -7. NOV. 1995

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua CATÃO nº 77, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 6 m de frente, igual largura nos fundos, por 30 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Angelina Zaparolli Magueta.

Proprietários: ATALIBA THEODORO DE FREITAS, advogado e s/m. DALVA GROFF DE FREITAS, do lar, domiciliados nesta Capital, à Rua Felipe de Oliveira nº 21, 4º andar, sala 114.

Registro anterior: Transcrição 88.028 de 16 de abril de 1970 deste Cartório. (matrícula aberta de ofício).

A Oficial substituta:

Heloisa Loureiro
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
* * *

Av.1 em -7. NOV. 1995

Conforme inscrição 20.353 deste Cartório, feita em 16 de abril de 1970, o imóvel foi dado em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, para garantia da dívida de NCr\$70.000,00, pagáveis em 120 prestações mensais a primeira das quais em 17 de abril de 1970, sendo que pela Av.1 o contrato foi enquadrado no Sistema Financeiro da Habitação.

A Oficial substituta:

Heloisa Loureiro
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
* * *

Av.2 em 17 de junho de 2005

Do instrumento particular de 1º de junho de 2005, consta que a Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A, em virtude de sua transformação em Banco Múltiplo, alterou sua denominação para Nossa Caixa - Nosso Banco S/A, e posteriormente para Banco Nossa Caixa S/A, conforme atas das AGE de 28 de dezembro de 1989 e 21 de dezembro de 2000, registradas na JUCESP sob nº 908.590/90 e nº 23958/01-7/01.

A escrevente autorizada:

Maria Bernardete Pereira dos Santos
Maria Bernardete Pereira dos Santos
* * *

Av.3 em 17 de junho de 2005

CANCELAMENTO DA HIPOTECA

Fica **cancelada a hipoteca** mencionada na Av.1, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular mencionado na Av.2.

A escrevente autorizada:

Maria Bernardete Pereira dos Santos

84629

(Matrícula)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATANE BRITO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 16:40, sob o número WJMJ264025233330. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0085924-09.2019.8.26.0100 e código JReQjld.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 023.007.0010-7

Local do Imóvel:
R CATAO, 77
LAPA CEP 05049-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CATAO, 77
LAPA CEP 05049-000

Contribuinte(s):
CPF 028.328.878-72 ATALIBA THEODORO DE FREITAS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	163	Testada (m):	6,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	163		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	126	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	126	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1968		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.437,00		
- da construção:	1.816,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	397.231,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	75.510,00		
Base de cálculo do IPTU:	472.741,00		

(certidão de dados cadastrais)

6 – Precificação




Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-lapa-3003884185.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=2&n_pos=17	R\$ 5.750,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-comercial-a-venda-na-lapa-2-salas-sem-vaga-3010582963.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=2&n_pos=1	R\$6.296,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade!!!-3009846544.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=2&n_pos=12	R\$ 3.100,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 5.047,00

Valor do imóvel = R\$ 822.774,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$822.774,00 (oitocentos e vinte e dois mil setecentos e setenta e quatro reais)**

20 de fevereiro de 2026.


Gabriella Cecilia Hidalgo D'Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que o imóvel em questão configura-se como uma unidade comercial localizada na Rua Catão, nº 77, no bairro da Água Branca, em São Paulo - SP. A edificação compreende uma área útil de **126 m²**, inserida em uma área total de **163 m²**. A descrição técnica do ativo restringe-se às dimensões mencionadas e à sua localização geográfica no referido logradouro. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$825.000,00**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$5.060,00 o m²/.
2. Imóvel sob nº 84.629 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 10º CRI/São Paulo.

20 de fevereiro de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 830.000,00 (Oitocentos e Trinta Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que o imóvel situado à Rua Catão, nº 77, Água Branca, São Paulo - SP, registra-se tratar de um prédio comercial com especificações métricas definidas. A propriedade detém uma área total de **163 m²**, dos quais **126 m² correspondem** à área útil disponível. Os dados apresentados limitam-se à tipologia, metragem e endereço da unidade.

Devidamente cadastrado sob nº 84.629 - junto ao 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - **Está avaliado para venda em R\$830.000,00 (Oitocentos e Trinta Mil Reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$5.090,00/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F