

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**AVENIDA MARIO LOPES LEÃO, 1500 – SALA 815 - ESQUINA COM
A AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS – JARDIM DOM BOSCO – 29º
DISTRITO – SANTO AMARO – EDIFICIO TOWER PARK**

01/2026



Solicitante:**Dados do imóvel:** Cooperativa de Crédito Cooplivre – Sicoob Cooplivre**Classificação:** Sala Comercial**Tipo:** Sala**Uso do imóvel:** Comercial**Matricula:** 388.404**Data da Vistoria:** 07/01/2026**Proprietario do imóvel:** Cooperativa de Crédito Cooplivre – Sicoob Cooplivre

O SOLICITANTE declara, sob as penas da lei e para devidos fins e efeitos de direito, que é senhora legítima proprietária, titular do domínio e da posse do imóvel em questão.

Objeto de Avaliação:

Avaliação de imóvel para determinação de valores de venda de mercado para o referido imóvel.

Descrição do imóvel:

- Localizado na Avenida Mario Lopes Leão, 1500 – sala nº 815 do 8º andar - esquina com a Avenida das Nações Unidas – Jardim Dom Bosco – 29º Distrito – Santo Amaro – São Paulo , estado de São Paulo.
- Matricula nº 388.404 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.
- Área privativa de 48,22 m². Área Comum de 55,10 m².
- Sala comercial localizada em um edifício onde o uso é exclusivo comercial, contendo portaria, café, sala de reunião, salas comerciais; A região em questão conta com melhoramentos públicos do tipo: redes de água, esgoto, elétrica. Em relação à urbanização todos os logradouros possuem asfalto,
- Construção do imóvel possui área de escritório, 2 banheiros, copa, varanda e 1 vaga de garagem.



FOTOS DO IMÓVEL





Considerações:

O imóvel avaliado encontra-se em ótimo estado de conservação. As fotos deste parecer encontram-se em anexo neste documento.

Avaliação:

Segue abaixo o link de imóveis a venda que foram utilizados na comparação de valores com o mercado.

Item 1:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO622626/venda-salas-2-vagas-sao-paulo-santo-amaro?listFrom=busca&listPosition=1>

Item 2:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO836418/venda-salas-2-vagas-sao-paulo-santo-amaro?listFrom=busca&listPosition=6>

Item 3:

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO955492/venda-salas-1-vaga-sao-paulo-santo-amaro?listFrom=busca&listPosition=5>

Através de pesquisa mercadológica realizada na região do imóvel, cuja ofertas coletadas obedeceram criteriosamente às condições de mesmo lugar socioeconômico, atualidade e semelhança ao imóvel em avaliação, obtivemos o valor médio de:

Valor da Sala comercial de R\$ 410.000,00 (Quatrocentos e dez mil reais)

Valor da garagem de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

Sendo o valor total de R\$ 460.000,00 (Quatrocentoe e sessenta mil reais)



Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação, a área construída e o valor comercial, apresentamos o valor total de avaliação em R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais). E para venda forçada o valor de R\$ 414.000,00 (Quatrocentos e quatorze mil reais).

Capivari, 14 de Janeiro de 2026.



GONÇALVES IMÓVEIS

CRECI: 21.367-J

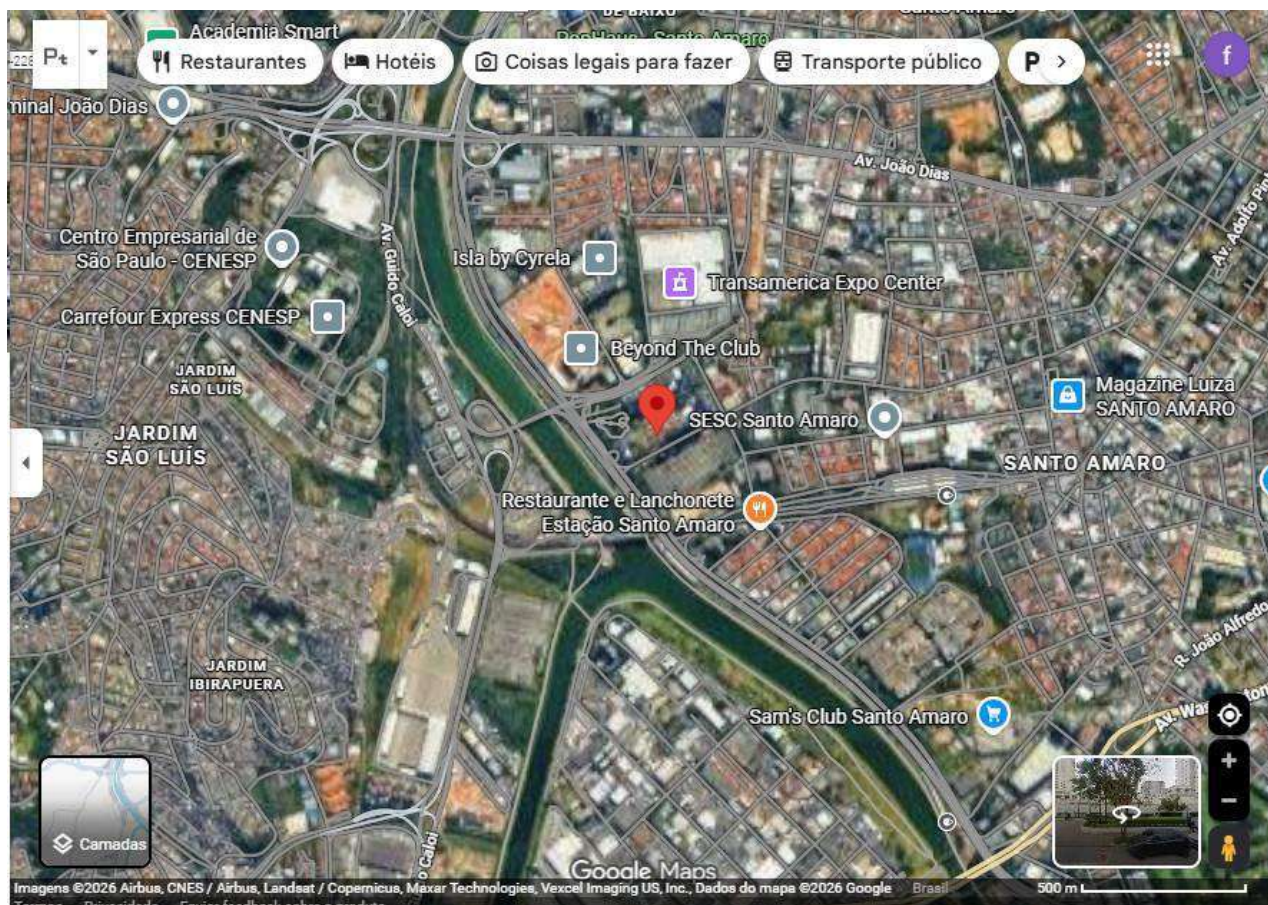
Representado por:

Nome: Felipe Cancian Gonçalves

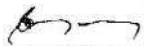
Creci: 135.274



MAPA DE LOCALIZAÇÃO (google maps)



MATRICULA

Corregedoria Regional LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 12 de novembro de 2012.	
388.404	01		
IMÓVEL:- CONJUNTO Nº 815, localizado no 8º Pavimento da "TOWER PARK", integrante do empreendimento denominado "NOVAMÉRICA OFFICE PARK", situado na Avenida Mario Lopes Leão, nº 1.500, e Avenida das Nações Unidas, no Jardim Dom Bosco, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 48,220m² e a área comum de 55,107m², nesta já incluída a área relativa a 01 vaga indeterminada localizada nos subsolos, perfazendo a área total de 103,327m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,001379 no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 14 na Matrícula nº 358.047 deste Serviço Registral. CONTRIBUINTE:- nº 087.315.0001-3 em área maior. PROPRIETÁRIA:- MAC CYRELA MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.302.262/0001-12, com sede nesta Capital, na Avenida Faria Lima, nº 2092, 17º andar, conjunto 173 E - Parte. REGISTROS ANTERIORES:- R.9/Matr. 344.399, R.9/Matr. 344.400 e R.12/Matr. 344.401, todas deste Serviço Registral, feitos em 21 de fevereiro de 2007 (Matrs. 345.235 e 358.047).  Tereza Calemi Emmerick Escritor Substituto Av.1/388.404 - REFERÊNCIA Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o Item 45, letra "b", do Provimento nº 58/89 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Data da matrícula:  Tereza Calemi Emmerick Escritor Substituto Continua no verso			

SOLICITADO POR: FELIPE GONCALVES - CPF/CNPJ: *** 488.948-** DATA: 13/01/2026 17:08:33



matrícula

388.404

ficha

01

verso

Av.2 /388.404 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Pelo instrumento particular de 17 de julho de 2013, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o empreendimento denominado "**NOVAMÉRICA OFFICE PARK**" teve seu endereço alterado para Avenida das Nações Unidas, nº 18.801, conforme prova o apostilamento do Certificado de Conclusão nº 2012-88594-02, emitido em 27 de junho de 2013 no Processo nº 2013-0039685-3, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 31 de julho de 2013.

6
Tarsis Catani Emprendedor
Escritor Substituto

Av.3/388.404: ÁREA CONTAMINADA SOB INVESTIGAÇÃO (Prenotação nº 1.093.575 - 17/10/2014)

Pelo termo de área contaminada sob investigação nº 254/CAR/2014, datado de 10 de outubro de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.283/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar, de ofício, que conforme "Projeto de Reutilização de Área Industrial" de janeiro de 2011, elaborado pela empresa **CONAM - Consultoria Ambiental**, apensado ao Processo CETESB nº 33/00114/09, foi constatado que o terreno condominial do imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação, com a substância contaminante consistente em solventes halogenados. Consta do referido termo que a proprietária do imóvel em questão foi notificada, por via postal, pela CETESB, acerca desta averbação.

Data: 29 de outubro de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
LAUDINEI GERALDES: 10111645824 - 28/10/2014
Hash: E666D401A62D520E6D2A1861112A0B4
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua na ficha 02 -

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital




LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula

388.404

ficha

02

Continuação

Av.4/388.404:- ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.098.641 - 04/12/2014)
Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0107/2014, datado de 02 de dezembro de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Gerente do Departamento de Áreas Contaminadas, Sr. Elton Gloeden, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o terreno condominial do imóvel desta matrícula, com base no Despacho 015/14/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/00114/09, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área poligonal delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum WGS84: 324515 mL;7383042mS - 324818 mL;7383209mS - 324720 mL;7383389mS - 324365 mL;7383220mS.
Data: 08 de dezembro de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CLAUDINEI GERALDES-10111645824
Hash: 164508368A079C23540486F276629F54
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.5/388.404: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.132.231 - 09/11/2015)
Pela escritura lavrada em 16 de outubro de 2015, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 10.585, pág. 029, foi acrescentada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 087.315.1346-8, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 10/11/2015, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 13 de novembro de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO-27365626828
Hash: E1896B67C87E7273B13AB9C32B691182
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R-0/388.404: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.132.231 - 09/11/2015)
Pela escritura lavrada em 16 de outubro de 2015, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 10.585, pág. 029, **MAC CYRELA MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, vendeu o imóvel a **SERVO DE JESUS OLIVEIRA JUNIOR**, RG nº 12.390.851-SSP/SP, CPF/MF sob o nº 041.965.148-98, empresário, e sua mulher **MAIRA BARBARA DE OLIVEIRA**, RG nº 14.446.342-8-SSP/SP, CPF/MF sob o nº 021.336.468-92, arquiteta, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Bacairis, nº 268 - Vila Formosa, venda e compra essa feita pelo preço de R\$274.555,75, em cumprimento a escritura de promessa de

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.org.br

Locais de Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

388.404

ficha

02

verso

venda e compra de unidade autônoma condominial com cláusula suspensiva e outras
avenças, lavrada no 9º Tabelião de Notas desta Capital, em 21/08/2009, no livro 8935,
página 253, não registrada.

Data: 13 de novembro de 2015.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828*

*Hash: E1896B67C87E7273B13AB9C32B691182
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.7/388.404: CONFERÊNCIA DE BENS (Prenotação nº 1.334.963 - 08/01/2021)

Pela escritura lavrada em 30 de outubro de 2020, pelo 4º Tabelião de Notas de
Guarulhos, deste Estado, no livro 1000, páginas 035/042, **SERVO DE JESUS
OLIVEIRA JUNIOR**, RG nº 12.390.851-6-SSP/SP, CPF/MF nº 041.965.140-98,
empresário, e sua mulher **MAIRA BARBARA DE OLIVEIRA**, RG nº 14.446.342-8-
SSP/SP, CPF/MF nº 021.336.468-92, arquiteta, brasileiros, casados sob o regime da
comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados
nesta Capital, na Rua Bacairis, nº 268, Vila Formosa, **transmitiram o imóvel, a título
de conferência de bens**, para integralização de capital social, a **EXCAVE HOLDING
LTDA**, CNPJ/MF nº 18.377.626/0001-87, com sede nesta Capital, na Avenida das
Nações Unidas, nº 18.801, conjunto 815, Jardim Dom Bosco, pelo valor de
R\$345.027,00.

Data: 05 de fevereiro de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833*

*Hash: 9A78B23FE1CE09CE3672703EE891651
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.8/388.404: DAÇÃO EM PAGAMENTO (Prenotação nº 1.351.516 - 03/05/2021)

Pela escritura lavrada em 15 de abril de 2021, pelo 4º Tabelião de Notas da Comarca
de Guarulhos, neste Estado, no livro 3008, páginas 279/286, a **EXCAVE HOLDING
LTDA**, já qualificada, **transmitiu o imóvel a título de dação em pagamento a
COOPERATIVA DE CRÉDITO COOPLIVRE - SICOOB**, CNPJ nº 49.389.307/0001-15,
com sede na Comarca de Capivari, neste Estado, na Rua Bento Dias, nº 608, bairro
Centro, pelo preço de R\$375.050,00.

Data: 01 de junho de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967*

*Hash: A959577A3379DA29F3357EBDF7B80BEC
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

