



LAUDO DE AVALIAÇÃO
 PARA O IMÓVEL LOCALIZADO NA
 RUA TEODURETO SOUTO, Nº 790/796/800
 SÃO PAULO - SP



ELABORADO PARA
 GUSTAVO TADEU COSTANZI PEREZ
 OUTUBRO DE 2019

Rua Sórora Angélica, nº 714 Santana
 CEP 02452-060 São Paulo – SP Fone: (11) 2236-6676
 e-mail: senape@senape.com.br site: www.senape.com.br



SUMÁRIO EXECUTIVO

SOLICITANTE:	Gustavo Tadeu Costanzi Perez.
OBJETO:	Imóvel Residencial.
FINALIDADE:	Determinação do “Valor de Mercado Livre para Venda”.
LOCALIZAÇÃO:	Rua Teodoreto Souto, nº 790/796/800, no Bairro Cambuci, Município de São Paulo – SP.
METODOLOGIA:	Método Evolutivo.
VALOR DA AVALIAÇÃO:	“Valor de Mercado Livre para Venda” R\$ 2.155.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais).
ESPECIFICAÇÃO DA: AVALIAÇÃO	Fundamentação: Grau II. Precisão: Grau III.
DATA:	Outubro/2019.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2029.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2029.8.26.0100 e código 84888888.



ÍNDICE

I	OBJETIVO
II	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
II.1	SITUAÇÃO
II.2	ZONEAMENTO
II.3	MELHORAMENTOS
II.4	LOCALIZAÇÃO
III	VISTORIA
III.1	TERRENO
III.2	CONSTRUÇÕES
III.3	ÁREAS
III.4	BENFEITORIAS
III.5	PADRÃO CONSTRUTIVO
III.6	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
III.7	TITULAÇÃO
III.8	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)
IV	FOTOS
V	METODOLOGIA
V.1	CRITÉRIOS
V.2	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
VI	VALOR DO IMÓVEL
VII	CONSIDERAÇÕES FINAIS
VIII	ENCERRAMENTO

ANEXOS

Anexo I	Pesquisa de Mercado e Memória de Cálculos
Anexo II	Cópia das Matrículas de Registro de Imóveis
Anexo III	Cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NIELE FERREIRA DE OLIVEIRA, escrivão de Registro de Imóveis do SENAPE, inscrita no CPF nº 022.999.665-20 e no OAB nº 31.022.999/66520198260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222998-82.2029.8.26.0100 e código 84888883.



I - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel residencial, localizada na Rua Teodureto Souto, nº 790/796/800, no Bairro Cambuci, Município de São Paulo – SP.

Entende-se como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, a qualquer interessado e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas, quanto a eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais (NBR 14653-1, item 3.44).

II - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

II.1 - SITUAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Teodureto Souto, nº 790/796/800, na quadra completada pela Rua Antônio Tavares, avenida Lins de Vasconcelos e Rua Dom Duarte Leopoldo, no Bairro Cambuci, Município de São Paulo – SP.

O imóvel dista cerca de 4 km do centro da cidade, sendo que o acesso ao mesmo pode ser feito através da Praça João Mendes, Rua Conselheiro Furtado, Rua Pires da Mota, Rua Bueno de Andrade, Rua Espírito Santo, Rua Almeida Torres, Rua Muniz de Souza, Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho e Rua Teodureto Souto.

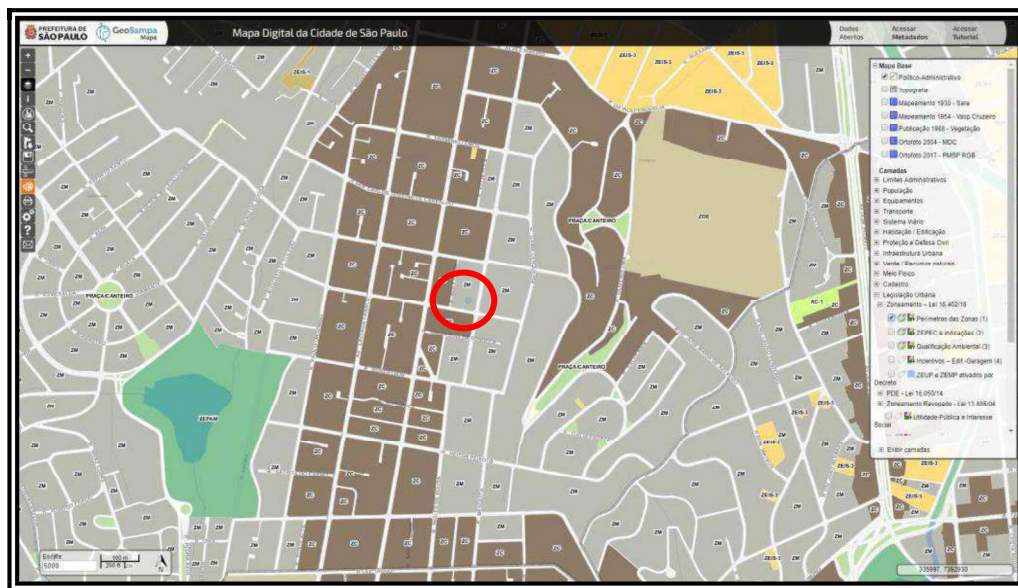
O local caracteriza-se por uma ocupação mista, residencial, comercial e de serviços.





II.2 - ZONEAMENTO

Conforme o Plano Diretor Estratégico de São Paulo, que define o zoneamento do município (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.), verificamos que o imóvel está localizado na ZM – Zona Mista, como segue abaixo:



II.4 - MELHORAMENTOS

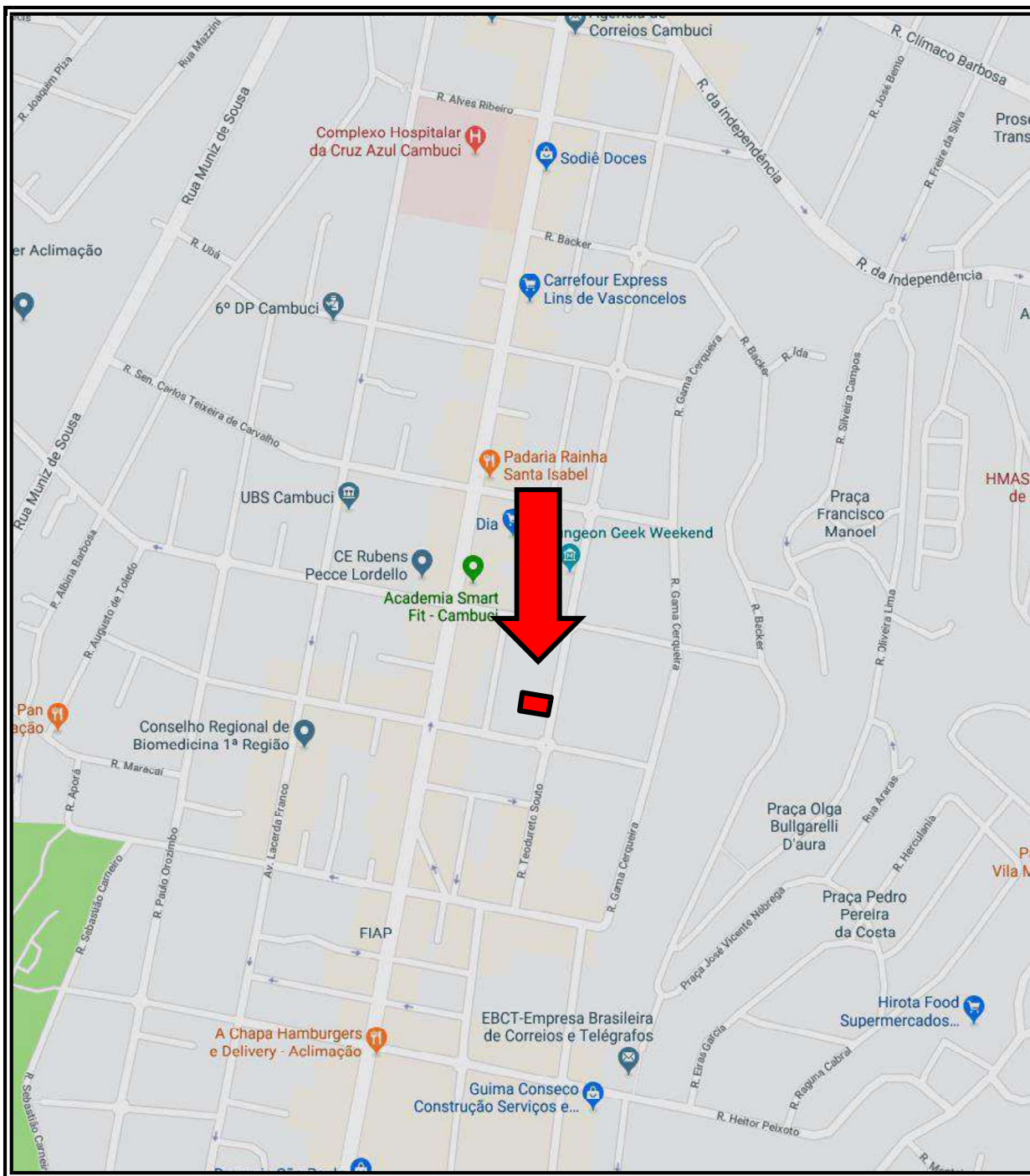
O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água e esgoto; energia elétrica (luz e força); telefone; iluminação pública; arborização; pavimentação asfáltica; coleta de lixo; entrega postal; etc.

Em termos de transportes coletivos, podemos dizer que o local é bem servido por linhas regulares de ônibus, que circulam pela Avenida Lins de Vasconcelos e por outras artérias adjacentes, que fazem a ligação com o centro e com outros pontos da cidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE APENHA FERREIRA DE OLIVEIRA, escrivão de São Paulo, inscrita no CPF nº 021.150.202-01, sob o nº 12299996520198260100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022998-82.2020.8.26.0100 e código 84888888.



II.5 - LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE APENHEIRO DE CARVALHO, Técnico de Serviço de Apoio à Gestão de Pessoas, em 21/08/2020 às 10h:01min:31s. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00221998-02.2020.8.26.0100 e código 84888888.



III - VISTORIA

III.1 - TERRENO

Conforme a Cópia das Matrículas de Registro de Imóveis que foi fornecida - Anexo II, e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno é formado por 3 (três) lotes, apresentando as seguintes características básicas:

- ◊ Conformação : regular;
- ◊ Situação : no alinhamento e nível da rua;
- ◊ Topografia : em declive suave;
- ◊ Dimensões : - 17,00 metros de frente para a Rua Teodureto Souto, em linha reta, face leste;
- 40,00 metros da frente aos fundos, no lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, em linha reta;
- 16,50 metros nos fundos, em linha reta;
- ◊ Área : 684,00 m².

III.2 - CONSTRUÇÕES

No terreno acima descrito acha-se construído 3 (três) edificações, de uso residencial, apresentando as seguintes características construtivas:

III.2.1 – Edificação Rua Teodureto Souto, nº 790

Em termos gerais e conforme pode ser verificado nas fotografias – Item IV, a edificação de uso residencial de nº 790, devido a idade, estado de conservação e da zona em que se encontra, não apresenta valor comercial.





III.2.1 – Edificação Rua Teodureto Souto, nº 796

Item	Características
Composição	Térreo : sala; 3 (três) dormitórios, sala de almoço; banheiro; cozinha; e área de serviço; Inferior : sala; banheiro; e dormitório;
Estrutura	Em concreto armado;
Fechamento	Em alvenaria com revestimento externo e interno;
Esquadrias e Vidros	Madeira, ferro e alumínio com vidros comuns.
Cobertura	Telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira;

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro	
Térreo	Sala	Tábuas de madeira	Pintura sobre massa	Estuque	
	Sala de Almoço				
	Dormitório				
	Dormitórios	Tacos de madeira			
	Banheiro	Cerâmica			Azulejos até 1,60 m
	Cozinha				Azulejos / Pintura sobre massa
	Área de Serviço				Pintura sobre massa
Inferior	Sala	Concreto	Pintura sobre massa	Laje	
	Banheiro	Cerâmica			
	Dormitório	Tacos de madeira			

III.2.1 – Edificação Rua Teodureto Souto, nº 800

Em termos gerais e conforme pode ser verificado nas fotografias – Item IV, a edificação de uso residencial de nº 800, devido a idade, estado de conservação e da zona em que se encontra, não apresenta valor comercial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE APARECIDO DE SAO PAULO e publicado em 08/04/2020 às 10:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2020.8.26.0100 e código 84888888.



III.3 - ÁREAS

Conforme a Cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) que nos foi fornecida – Anexo III, o imóvel apresenta as seguintes áreas construídas:

- ◊ Casa Rua Teodureto Souto nº 790 : 105,00 m²;
- ◊ Casa Rua Teodureto Souto nº 796 : 105,00 m²;
- ◊ Casa Rua Teodureto Souto nº 800 : 105,00 m²;
- ◊ Total Construído : 430,00 m².

Observação

A área do imóvel está de acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, não tendo sido aferidas in loco.

III.4 - BENFEITORIAS

O imóvel apresenta ainda a seguinte benfeitoria: quintal com árvores;

III.5 - PADRÃO CONSTRUTIVO

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2017”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Residencial Padrão Simples**”, com fator de padrão construtivo igual a 1,251 x R₈N; pois apresenta características compatíveis com tal padrão.

III.6 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Em termos gerais e conforme pode ser verificado nas fotografias, o imóvel apresenta seu estado de conservação como “**Reparos Importantes**”, possuindo idade de construção igual a 60 anos, vida útil de 60 anos.



III.7 - TITULAÇÃO

O imóvel objeto deste laudo apresenta as seguintes matrículas – Anexo II:

Matrícula	Registro de Imóveis	Proprietário
231.541	6º Cartório de São Paulo	Silvério de Jesus Gonçalves Pereira, Joaquim Gonçalves Pereira, Gilberto David Pareiko, Sylvia Ludmila Pareiko, Lígia Tralci Bianco e Gustavo Tadeu Constanzi Perez
231.542		
231.543		

Para efeito de cálculo de valor, está sendo considerando que o imóvel não apresenta qualquer ônus, conforme enunciado no “item I.1 - Objetivo”.

III.8 - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) – Anexo xx, temos as seguintes informações:

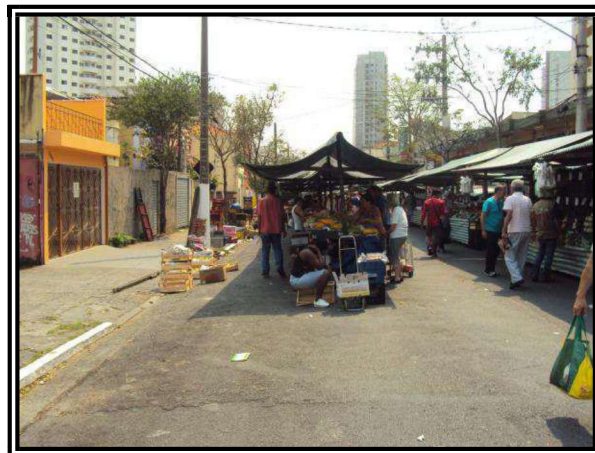
Nº de Contribuinte	Exercício	Taxa (R\$)	Valor Venal (R\$)
034.034.0030-1	2019	5.261,90	697.455,00
034.034.0031-1		4.623,10	619.500,00
034.034.0032-8		3.361,60	501.915,00
Total		13.246,60	1.818.870,00



IV - FOTOS



ASPECTOS DA RUA TEODURETO SOUTO



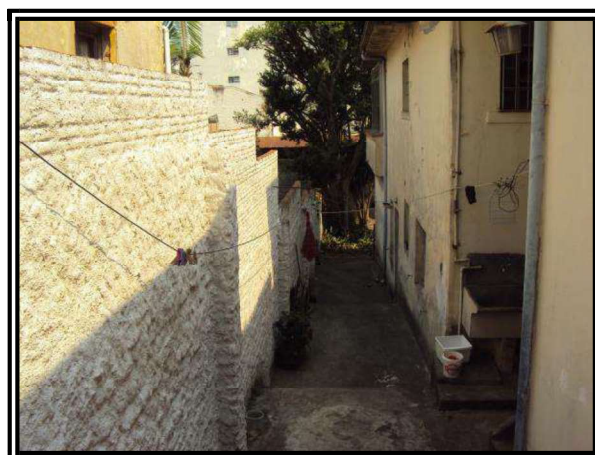
ASPECTOS DA RUA TEODURETO SOUTO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

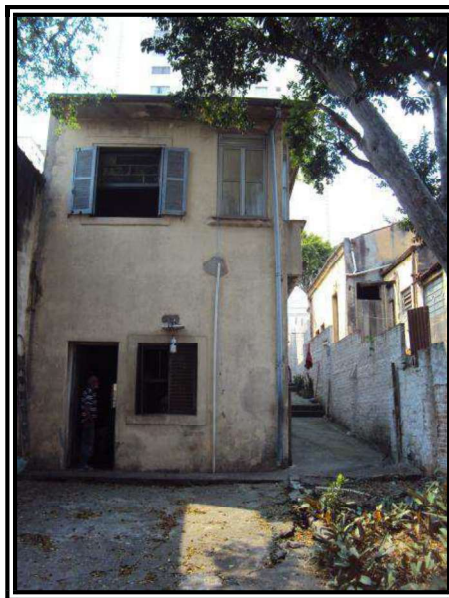
Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222988-82.2020.8.26.0100 e código 34180003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222988-82.2020.8.26.0100 e código 34180003.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NUBIA NIELE PERAZZINI e assinado digitalmente por NUBIA NIELE PERAZZINI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00221998-62.2029.8.26.0100 e código 84888888.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NERIEN IREZANO DE ARAUJO e TRINDADE, inscritos em OAB/SP nº 122999/96 e OAB/RS nº 122999/96. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2029.8.26.0100 e código 34180003.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA APRESENTAÇÃO DE OLIVEIRA e publicado no Sítio do SENAPE em 21/08/2020 às 10h:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222988-82.2020.8.26.0100 e código 84888888.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

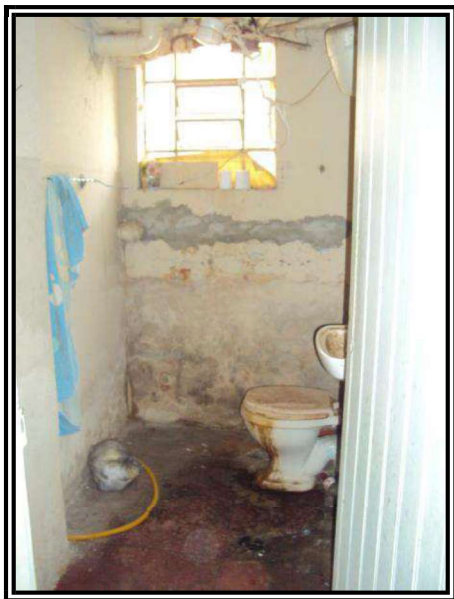


ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NERIEN IREZANO DE ANDRADE COELHO e TRISTÃO REIS DE LIMA JUNIOR, inscritos em OAB nº 124014/SP e 124014/SP, respectivamente. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2029.8.26.0100 e código 84888888.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

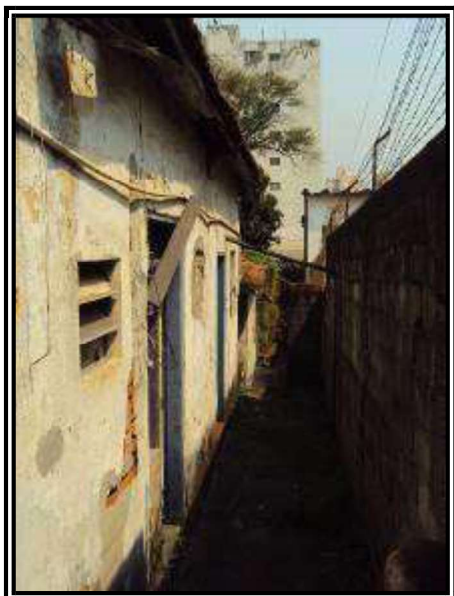


ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA APRESENTAÇÃO DE OLIVEIRA, CPF: 022.999.999-99, em 21/08/2020 às 10:10:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222998-02.2020.8.26.0100 e código 84888888.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

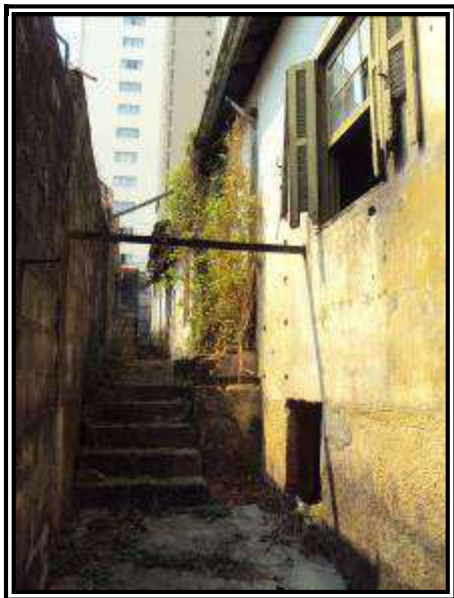


ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

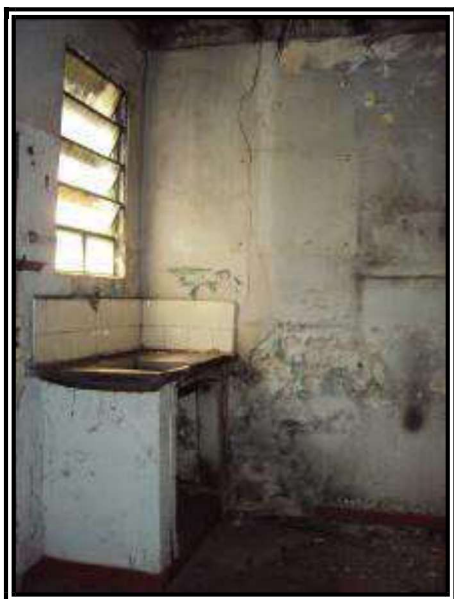
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NUNES FERREIRA DE OLIVEIRA, inscrita no CPF nº 022.999.652-01, inscrita no RFB nº 12.122.999.652-01, inscrita no RFB nº 12.122.999.652-01, inscrita no RFB nº 12.122.999.652-01. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222998-82.2029.8.26.0100 e código 84888888.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO





ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

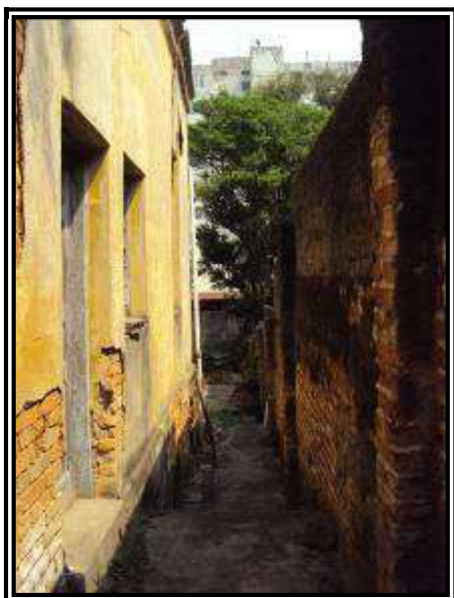


ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

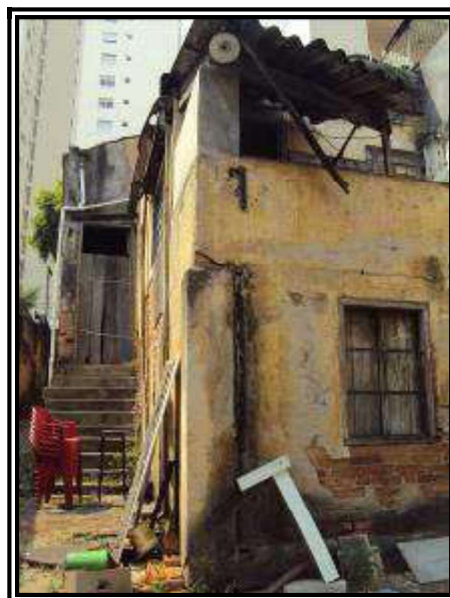
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NIELE PERAZZINI, CPF nº 022.999.999-00, em 21/08/2020 às 10:10:10. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222998-62.2020.8.26.0100 e código 84888888.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

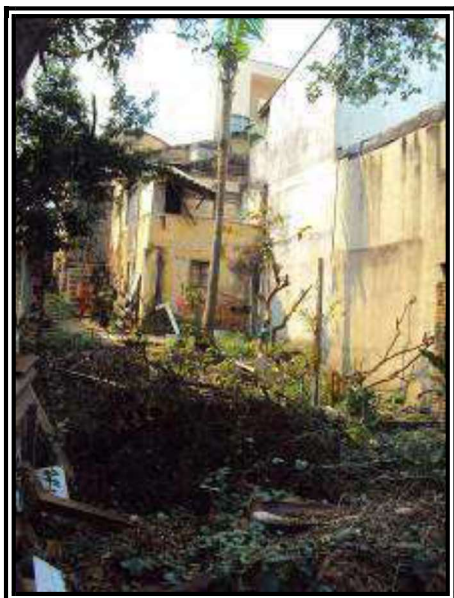


ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA APRESENTAÇÃO DE OLIVEIRA, Técnico de Serviço de Apoio à Gestão de Informações, em 21/08/2020 às 10h:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2020.8.26.0100 e código 84888888.



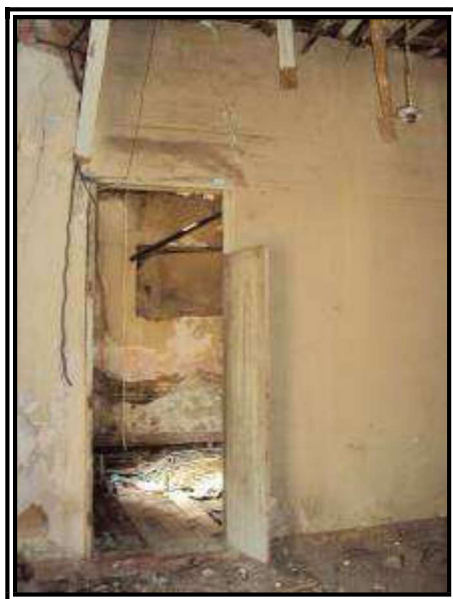
ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



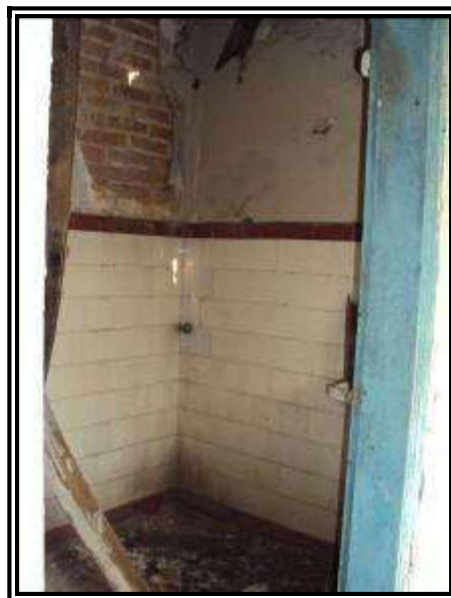
ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NERIEN IREZANO DE ANDRADE e publicado em 21/08/2020 às 10:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-82.2020.8.26.0100 e código 84888888.



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO



ASPECTOS DO IMÓVEL AVALIADO

V – METODOLOGIA

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das diversas informações levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da NBR-14653-1/2 - Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP-2011), para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel.

V.1 – CRITÉRIOS

No presente Laudo foi adotado uma Conjugação de Métodos, a saber:

- ◊ para o terreno, o Método Comparativo, sendo aplicado através do tratamento por fatores; e
- ◊ para as construções e benfeitorias, o Método Evolutivo.

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2029.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2029.8.26.0100 e código 84888888.



O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação : elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo : elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação; e
- c) Características : elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

O Método Evolutivo é utilizado para determinarmos o valor das construções e benfeitorias existentes separadamente do valor do terreno. Este cálculo é efetuado através de trabalhos sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias, sobre os quais é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Desta forma, custo de reprodução é o custo da construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões de construção, projeto arquitetônico e qualidade de mão-de-obra da edificação que está sendo avaliada.

Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel objeto deste laudo, foi realizada ampla pesquisa na região, onde foram coletadas 6 (seis) amostras – Anexo I, dos quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Para o presente caso, foram adotados os seguintes critérios e fatores para a homogeneização do unitário de terreno:

- **Fator Fonte:** Correção da elasticidade da informação, para qualquer oferta, deve-se proceder um desconto de no mínimo 10% admitindo-se, todas superestimadas; para a situação de negócio realizado, considera-se o valor da oferta.



- **Fator Transposição:** A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.
- **Fator Testada:** Considera o impacto no valor do imóvel devido à relação entre a testada efetiva (te) do imóvel avaliando / pesquisas e a testada padrão (tp). Este impacto é refletido da seguinte forma:

$$Ft = (te/tp)^{1/4}, \text{ onde } 0,5 \times te \leq tp \leq 2,0 \times te$$

V.2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "**Grau III**" quanto à precisão do valor, conforme segue:





V.2.1 – Tabela 3 da Norma - Grau de Fundamentação no caso de Utilização do Tratamento por Fatores do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Item	Descrição	Grau			Pontos Mínimos			Pontos
		III	II	I	III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3	2	1	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3	2	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3	2	1	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3	2	1	3
Total de Pontos								10
Laudo Enquadrado no Grau III								
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.								

V.2.2 – Tabela 4 da Norma – Enquadramento do Laudo Segundo seu Grau de Fundamentação no caso de Utilização do Tratamento por Fatores

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no Grau Correspondente	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222999-02.2029.8.26.0100 e código 44888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222999-02.2029.8.26.0100 e código 44888888.



V.2.3 – Tabela 7 da Norma - Grau de Fundamentação no caso da Utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontos Mínimos			Pontos
		III	II	I	III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3	2	1	3
2	Estimativa dos custos de reedição ou valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU-2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	3	2	1	2
3	Fator de Ajuste de Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 3 elementos	Inferido em mercado semelhante, com 3 elementos	Justificado	3	2	1	1
Total de Pontos								6
Laudo Enquadrado no Grau II								

V.2.4 – Tabela 8 da Norma - Enquadramento do Laudo Segundo seu Grau de Fundamentação no caso de Utilização do Método Evolutivo

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios no Grau Correspondente	Itens 1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

V.2.7 – Tabela 11 da Norma - Grau de Precisão no caso de Homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da Utilização de Inferência Estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	= < 30%	30%-50%	> 50%
Intervalo de Confiabilidade	8,73%		
Grau de precisão atingido	Grau III		

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 44888888.



VI - VALOR DO IMÓVEL

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação – data base Outubro/2019, é de:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 2.155.000,00

(Dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais)

VII - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus. A SENAPE não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem aquelas contidas na documentação estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.



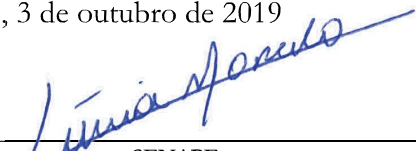


4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local.
5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A SENAPE não possui “know-how” sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda do imóvel.
6. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel objeto deste trabalho.
7. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma “fotografia” momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a SENAPE não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.
8. Ressalta-se o fato da confidencialidade das informações contidas no presente documento, principalmente no que diz respeito a transações efetuadas.

VIII - ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

São Paulo, 3 de outubro de 2019



 SENAPE
 SERVIÇO NACIONAL DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
 CREA-SP 0640456

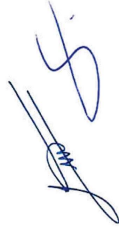


 SERGIO BOYAMIAN
 Engenheiro e Responsável Técnico
 CREA-SP 060.167.528-0



HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	Fatores de Ajuste				Valor Homog. (R\$/m ²)	Valor Saneado (R\$/m ²)
	Unitário Pedido e/ Fonte (R\$/m ²)	Localização	Área	Testada		
Comparativos						
1	2.288,14	1,00	1,02	1,19	2.757,22	2.757,22
2	2.724,91	1,00	1,02	1,17	3.237,57	3.237,57
3	2.712,68	1,20	1,12	1,19	3.540,52	3.540,52
4	1.845,96	1,20	1,12	1,26	2.908,72	2.908,72
5	2.547,17	1,00	1,12	1,05	2.969,25	2.969,25
6	2.250,00	1,00	1,12	1,19	2.936,65	2.936,65
Média =					3.058,32	3.058,32





Laudo n° 1910-03

out/2019

Tratamento da Amostra

Homogeneização	
Limite superior (+30%):	3.975,82
Limite inferior (-30%):	2.140,83
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	3.058,32

Página 1

Saneamento	
Limite superior:	3.191,85
Limite inferior:	2.924,80
Amplitude do Intervalo de Confiança:	8,73%
Desvio Padrão:	282,99
Distr. "t" Student:	1,16
Coefficiente (Desvio/MAs):	9,25%
Número de elemetos após saneamento:	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	3.058,32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE NERIENI, advogado inscrito na OAB/RJ nº 122.999/99, inscrita em cartório nº 122.999/99, inscrita em cartório nº 122.999/99, inscrita em cartório nº 122.999/99, inscrita em cartório nº 122.999/99. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00221998-02.2029.8.26.0100 e código 84888888.



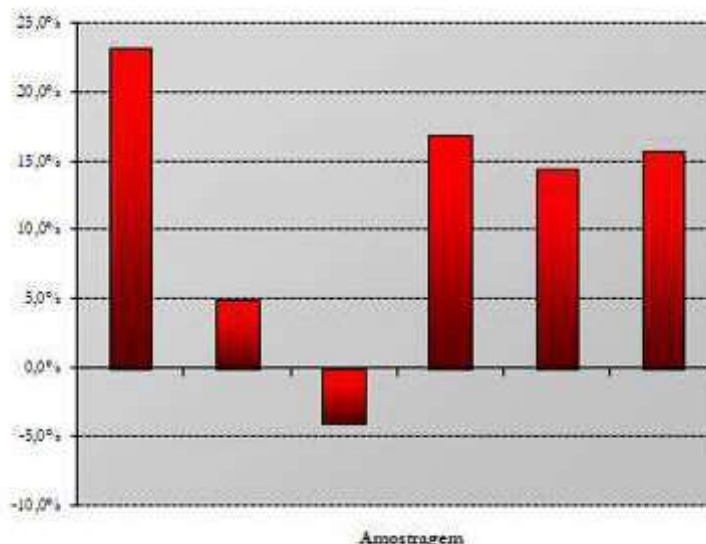
Laudo n° 1910-03

out/2019

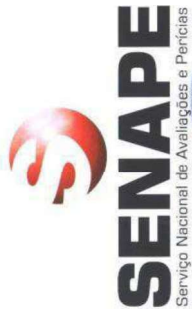
Análise de Resíduos

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	2.288,14	2.820,01	531,87	23,2%
2	2.724,91	2.860,06	135,14	5,0%
3	2.712,68	2.603,58	(109,09)	-4,0%
4	1.845,96	2.156,55	310,60	16,8%
5	2.547,17	2.915,09	367,92	14,4%
6	2.250,00	2.603,58	353,58	15,7%
Média de Resíduos Relativos				11,86%

Resíduos Relativos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA RIEMER, TRIBUTÁRIO FEDERAL, inscrito no CPF nº 030.110.110-00, sob o nº 12299996520198260100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 84888888.



Lanuda nº 850-03

set/2019

CÁLCULO - MÉTODO EVOLUTIVO

Valor Unitário Suscrito (R\$/m²)	3.058,33
----------------------------------	----------

COMPARATIVO DIRETO TERRENO

Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor Unitário Suscrito (R\$/m²)	Fator de	Valor Unitário Suscrito (R\$/m²)	Valor Unitário Suscrito (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)
E. Teodato Spada, 750 - 756 / 820	654,00	3.058,33	1,0	3.058,33	3.058,33	2.081.893,00
						2.690.000,00

CONSTRUÇÕES

Descrição	Área Construída (m²)	MqN	Fator de Padronização Construtivo	Custo Unitário (R\$/m²)	Idade (anos)	Coeficiente	Vida Útil (anos)	Vida Útil (%)	Depreciação	Valor Unitário Anual (R\$)	Valor de Mercado (R\$)
Casa nº 750 - Padrão Simples	105,00										
Casa nº 756 - Padrão Simples	180,00	1.425,40	1,254	1.787,04	60	2	60	100	0,2000	357,41	64.333,45
Casa nº 800 - Padrão Simples	145,00										
	430,00										97.333,18
											65.000,00
											Total = 3.153.000,00

Valor de Mercado para Venda = **R\$ 2.155.000,00**

Finor Comercialização: 1,00

Rua Sórora Angélica, nº 714 - Santana
 CEP 02452-060 - São Paulo - SP Fone: (11) 2236-6676
 e-mail: senape@senape.com.br site: www.senape.com.br



ANEXO II

CÓPIA DAS MATRÍCULAS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. J.', is located in the bottom right corner of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NIELE FERREIRA DE OLIVEIRA, TRADUTOR, INTERPRETE e PERITO em Avaliação de Imóveis, inscrita no Conselho Nacional de Peritos em Avaliação de Imóveis sob o nº 12299996520198260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222998-02.2029.8.26.0100 e código 341893.





SEXTO

Oficina 682489 18/02/2019 07:48:49 1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.frisp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
231.541

ficha
01

São Paulo, 22 de novembro de 2018

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - ENS. nº 14293-5

IMÓVEL: Uma casa situada na Rua Teodureto Souto, nº 800, e seu respectivo terreno, no **12º Subdistrito - Cambuci**, medindo 6,00m de frente para a referida Rua Teodureto Souto, por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 240,00m², confrontando de um lado com propriedade de José Mariano, de outro lado com o prédio nº 796 da Rua Teodureto Souto, e nos fundos com propriedade de Roberto Capri.

PROPRIETÁRIA: **ALDA DA COSTA**, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 57.256, feita em 24 de novembro de 1960, neste Registro de Imóveis.


CONTRIBUINTE: 034.034.0030-1.

Jus
O SUBSTITUTO, **DURVAL BORGES DE CARVALHO**
Substituto

R-1/M.231.541 em 22 de novembro de 2018
PROTOCOLO OFICIAL Nº 677.553 (PARTILHA).
Do formal de partilha de 4 de abril de 2017, extraído dos autos de Inventário nº 1069683-16.2014.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, verifica-se que em virtude do falecimento de **ALDA DA COSTA**, CPF nº 111.404.618-34, ocorrido aos 29 de junho de 2014, no estado civil de solteira, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$927.779,00**, foi atribuído a título de **LEGADO**, conforme sentença homologatória de 5 de dezembro de 2016, que transitou em julgado em 14 de fevereiro de 2017, na proporção de **uma parte ideal correspondente a 25%**, no valor de R\$231.944,75, para cada um dos legatários: **1) SILVÉRIO DE JESUS GONÇALVES PEREIRA**, português, aposentado, RNE nº W167771-M, CPF nº 169.960.718-44, casado sob o regime da separação obrigatória de bens, aos 13 de abril de 1950, com **ALZIRA DE JESUS PEREIRA**, brasileira, RG nº 3.321.509-1-SSP-SP, CPF nº 088.214.618-15, residentes e domiciliados na Rua Tomas Amantini, nº 29, Jardim Arizona, na cidade de São Paulo, SP; e **2) JOAQUIM GONÇALVES PEREIRA**, português, aposentado, passaporte nº R506510, CPF nº 071.895.757-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **ANA DE MOURA GONÇALVES PEREIRA**, portuguesa, passaporte nº M320264, CPF nº 707.037.801-74, residentes e continua no verso

P. Oficial de Registro de Imóveis
F. Matrícula nº 231.541 - 11/11/2018

14293-5 - AA 860590



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2020.8.26.0100 e código 84180803. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-02.2020.8.26.0100 e código 84180803.



Imônica 682489 18/02/2019 07:48:49 2

matricula **231.541** ficha **01**
verso

domiciliados na Unit 1/743 Nepean Hwy Brighton East. VIC Austrália; e **uma parte ideal correspondente a 10%**, no valor de R\$92.777,90, para cada um dos legatários: **1) GILBERTO DAVID PAREIKO**, comerciante, RG nº 18.920.512-X-SSP/SP, CPF nº 269.000.328-77, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARISA SANTAMARIA NOVAES PAREIKO**, RG nº 26726380-SSP-SP, CPF nº 251.460.568-70, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Colorado, nº 368, Jardim Rancho Alegre, na cidade de Santana de Parnaíba, SP; **2) SYLVIA LUDMILA PAREIKO**, brasileira, funcionária pública estadual, RG nº 24.651.396-2-SSP/SP, CPF nº 172.995.848-67, solteira, maior, residente e domiciliada na Avenida Severino Doglio, nº 3, Chácara São Luiz 2, na cidade de Santana de Parnaíba, SP; **3) JORDANA MARIAN PORTO**, funcionária pública, RG nº 29.955.000-X-SSP/SP, CPF nº 300.695.438-60, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **REGIANE CRISTINA FRANCELLI**, RG nº 12.691.746-2 SSP-SP, CPF nº 050.707.808-08, brasileiras, residentes e domiciliados na Avenida Engenheiro Paulo Izzo, nº 674, na cidade de Atibaia, SP; **4) LIGIA TRALCI BIANCO**, brasileira, aposentada, RG nº 3.310.743-9-SSP/SP, CPF nº 171.033.668-45, viúva, residente e domiciliada na Avenida Tiradentes, nº 1.837, Bloco 7, ap. nº 88, na cidade de Atibaia, SP; e **5) GUSTAVO TADEU COSTANZI PEREZ**, brasileiro, advogado, RG nº 25.872.535-7-SSP/SP, CPF nº 270.203.978-24, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Afonso de Freitas, nº 716, ap. nº 12, na cidade de São Paulo, SP.

Rita de Cássia Oldal Scobora

Rita de Cássia Oldal Scobora
Escrivente Autorizada

R-2/M.231.541 em 15 de fevereiro de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 682.489 (VENDA E COMPRA).
Selo Digital:1429353211B1E300682489191
Pela escritura lavrada aos 22 de fevereiro de 2018, pelo 15º Cartório de Notas, desta Capital, livro 2.819, páginas 253/255, completada com atas retificativas lavrada aos 26 de fevereiro de 2018 e 12 de fevereiro de 2019, nas mesmas Notas, livros 2.819 e 2917, páginas 303 e 241, a proprietária **JORDANA MARIAN PORTO**, funcionária pública, RG nº 29.955.000-X-SSP/SP, CPF nº 300.695.438-60, com o consentimento de **REGIANE CRISTINA FRANCELLI**, advogada, RG nº 12.691.746-2-SSP-SP, CPF nº 050.707.808-08, brasileiras, casadas sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliadas na Avenida Engenheiro Paulo Izzo, nº 674, na cidade de Atibaia, SP, transmitiu por **VENDA** feita a **GUSTAVO TADEU COSTANZI PEREZ**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº continua na ficha 02

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 84888888.

SEXTO Matrícula 682489 18/02/2019 07:48:49 3 Av. Lins de Vasconcelos, 2376
OFICIAL DE REGISTRO DE Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
IMÓVEIS DE SÃO PAULO Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 matrícula **231.541** ficha **02**
 Adriana Bergamo Bianchini da Silva **6** OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 OFICIAL INTERINA
 São Paulo, 22 de novembro de 2018

25.872.535-7-SSP-SP, CPF nº 270.203.978-24, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Doutor Flaquer, nº 115, apto 103-A, Paraíso, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$25.000,00**, a parte ideal correspondente a **10%** do imóvel objeto desta matrícula.

Rita de Cássia Odaí Scabora
 Rita de Cássia Odaí Scabora
 Escrevente Autorizada

SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Protocolo nº 682489

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data, CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.

Marinalva Ribeiro Araujo Alves, Escrevente Autorizada. *Marinalva Ribeiro Alves*

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementá-lo.
 Avenida Lins de Vasconcelos, 2376, Vila Mariana - Tel: 5081-7473.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCG), cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 62.04624/6 do 1º Vara de Registros Públicos).

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCLÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Selo Digital: 1429353C31895A0068248919E




14293-5-AA 860591

14293-5-AA 860591



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 84180003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 84180003.





SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Protocolo 682489 18/K2/2019 07:48:52 1

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.frisp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
231.542

ficha
01

São Paulo, 22 de novembro de 2018

IMÓVEL: Um prédio situado na Rua Teodureto Souto, nº 796, e seu respectivo terreno, no **12º Subdistrito - Cambuci**, medindo 6,00m de frente para a referida Rua Teodureto Souto, por 40,00m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o prédio nº 800, de outro lado com o prédio nº 790, e nos fundos com propriedade de Pedro Oliviero.

PROPRIETÁRIA: **ALDA DA COSTA**, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 57.257, feita em 24 de novembro de 1960, neste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 034.034.0031-1.

O **SUBSTITUTO**, **DURVAL BORGES DE CARVALHO**
Substituto

AV-1/M.231.542 em 22 de novembro de 2018
PROTOCOLO OFICIAL Nº 677.553 (TRANSPORTE).
Sobre o imóvel objeto desta matrícula, existe o usufruto vitalício em favor de **ALBINO DA COSTA**, e sua mulher **DEOLINDA GONÇALVES DA COSTA**, proprietários, portugueses, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, SP, inscrito sob nº 12.154, em 24 de novembro de 1960, neste Registro, no valor de cr\$100.000,00, nos termos da escritura lavrada aos 19 de outubro de 1960, pelo 21º Tabelião desta Capital, ficando esclarecido que com a morte de um dos usufrutuários, a parte do pré-morto acrescerá à do sobrevivente.


Rita de Cássia Oidal Scabora
Escritor Autorizada

AV-2/M.231.542 em 22 de novembro de 2018
PROTOCOLO OFICIAL Nº 677.553 (CANCELAMENTO DE USUFRUTO).
Fica **CANCELADO** o **USUFRUTO** mencionado na AV-1 desta matrícula, em virtude do falecimento de **ALBINO DA COSTA**, ocorrido aos 27 de setembro de 1971, conforme certidão de óbito expedida aos 04 de setembro de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 18º Subdistrito-Ipiranga, desta Capital, matrícula nº 111310 01 55 1971 4 00074 125 0050208-59, e **DEOLINDA GONÇALVES DA COSTA**, ocorrido aos 24 de fevereiro de 1974, no estado civil de viúva, conforme certidão de óbito expedida aos 03 de setembro de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 12º

continua no verso

Of. Oficial de Registro de Imóveis - Câmara de São Paulo - SP

14293-5-AA 860592



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBINO DA COSTA e DEOLINDA GONÇALVES DA COSTA e São Paulo e assinado digitalmente por DURVAL BORGES DE CARVALHO em 22/11/2018 às 10:10:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 84888888.



matricula 662489 18/02/2019 07:40:32 2

matricula
231.542

ficha
01
verso

Subdistrito-Cambuci, desta Capital, matricula nº 115154 01 55 1974 4 00040 048 0017331 69, ficando em consequência, consolidada a plena propriedade do imóvel objeto desta matricula, na pessoa de **ALDA DA COSTA**, solteira, já qualificada, nos termos do formal de partilha de 4 de abril de 2017, extraído dos autos de Inventário nº 1069683-16.2014.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital.

Lo Olave hobba

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrivente Autorizada

R-3/M.231.542 em 22 de novembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 677.553 (PARTILHA).

Do formal de partilha de 4 de abril de 2017, extraído dos autos de Inventário nº 1069683-16.2014.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, verifica-se que em virtude do falecimento de **ALDA DA COSTA**, CPF nº 111.404.618-34, ocorrido aos 29 de junho de 2014, no estado civil de solteira, o imóvel objeto desta matricula, avaliado em **R\$839.377,00**, foi atribuído a título de **LEGADO**, conforme sentença homologatória de 5 de dezembro de 2016, que transitou em julgado em 14 de fevereiro de 2017, na proporção de **uma parte ideal correspondente a 25%**, no valor de R\$209.844,25, para cada um dos legatários: **1) SILVÉRIO DE JESUS GONÇALVES PEREIRA**, português, aposentado, RNE nº W167771-M, CPF nº 169.960.718-44, casado sob o regime da separação obrigatória de bens, aos 13 de abril de 1950, com **ALZIRA DE JESUS PEREIRA**, brasileira, RG nº 3.321.509-1-SSP-SP, CPF nº 088.214.618-15, residentes e domiciliados na Rua Tomas Amantini, nº 29, Jardim Arizona, na cidade de São Paulo, SP; e **2) JOAQUIM GONÇALVES PEREIRA**, português, aposentado, passaporte nº R506510, CPF nº 071.895.757-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **ANA DE MOURA GONÇALVES PEREIRA**, portuguesa, passaporte nº M320264, CPF nº 707.037.801-74, residentes e domiciliados na Unit 1/743 Nepean Hwy Brighton East. VIC Austrália; e **uma parte ideal correspondente a 10%**, no valor de R\$83.937,70, para cada um dos legatários: **1) GILBERTO DAVID PAREIKO**, comerciante, RG nº 18.920.512-X-SSP/SP, CPF nº 269.000.328-77, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARISA SANTAMARIA NOVAES PAREIKO**, RG nº 26726380-SSP-SP, CPF nº 251.460.568-70, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Colorado, nº 368, Jardim Rancho Alegre, na cidade de Santana de Parnaíba, SP; **2) SYLVIA LUDMILA PAREIKO**, brasileira, funcionária pública estadual, RG nº

continua na ficha 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANIELE APEN IRELAND DE OASHE RICA S TRADUZIÇÃO E SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE BENS E VALORES. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-62.2020.8.26.0100 e código 84888888.



SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 Cronica 682489 18/02/2019 07:48:52 3

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
 Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
 Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula **231.542** ficha **02**

SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
 São Paulo, 22 de novembro de 2018

24.651.396-2-SSP/SP, CPF nº 172.995.848-67, solteira, maior, residente e domiciliada na Avenida Severino Doglio, nº 3, Chácara São Luiz 2, na cidade de Santana de Parnaíba, SP; **3) JORDANA MARIAN PORTO**, funcionária pública, RG nº 29.955.000-X-SSP/SP, CPF nº 300.695.438-60, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **REGIANE CRISTINA FRANCELLI**, RG nº 12.691.746-2 SSP-SP, CPF nº 050.707.808-08, brasileiras, residentes e domiciliados na Avenida Engenheiro Paulo Izzo, nº 674, na cidade de Atibaia, SP; **4) LIGIA TRALCI BIANCO**, brasileira, aposentada, RG nº 3.310.743-9-SSP/SP, CPF nº 171.033.668-45, viúva, residente e domiciliada na Avenida Tiradentes, nº 1.837, Bloco 7, ap. nº 88, na cidade de Atibaia, SP; e **5) GUSTAVO TADEU COSTANZI PEREZ**, brasileiro, advogado, RG nº 25.872.535-7-SSP/SP, CPF nº 270.203.978-24, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Afonso de Freitas, nº 716, ap. nº 12, na cidade de São Paulo, SP.

Rita de Cássia Okfal Scabora
 Rita de Cássia Okfal Scabora
 Escrevente Autorizada

R-4/M.231.542 em 15 de fevereiro de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 682.489 (VENDA E COMPRA).
 Selo Digital:1429353211B1E40068248919G
 Pela escritura lavrada aos 22 de fevereiro de 2018, pelo 15º Cartório de Notas, desta Capital, livro 2.819, páginas 253/255, completada com atas retificativas lavrada aos 26 de fevereiro de 2018 e 12 de fevereiro de 2019, nas mesmas Notas, livros 2.819 e 2917, páginas 303 e 241, a proprietária **JORDANA MARIAN PORTO**, funcionária pública, RG nº 29.955.000-X-SSP/SP, CPF nº 300.695.438-60, com o consentimento de **REGIANE CRISTINA FRANCELLI**, advogada, RG nº 12.691.746-2-SSP-SP, CPF nº 050.707.808-08, brasileiras, casadas sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliadas na Avenida Engenheiro Paulo Izzo, nº 674, na cidade de Atibaia, SP, transmitiu por **VENDA** feita a **GUSTAVO TADEU COSTANZI PEREZ**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 25.872.535-7-SSP-SP, CPF nº 270.203.978-24, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Doutor Fliaquer, nº 115, apto 103-A, Paraíso, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$15.000,00**, a parte ideal correspondente a **10%** do imóvel objeto desta matrícula.

Rita de Cássia Okfal Scabora
 Rita de Cássia Okfal Scabora
 Escrevente Autorizada

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **
 ** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

1429353211B1E40068248919G
 142935-5-AA 860593

GTP - Mod. 1

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORDANA MARIAN PORTO, CPF nº 300.695.438-60, em 22/11/2018 às 14:10:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2019.8.26.0100 e código 84888888.

monica.682489.18/02/2019.07:48:52.4

231.542

SEXTO 6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO



Protocolo nº 682489

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.

Marineiva Ribeiro Araujo Alves, Escrevente Autorizada. 

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Avenida Lins de Vasconcelos, 2376, Vila Mariana - Tel: 5061-7473.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCG, cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 02.09824/6 do 1º Vara de Registros Públicos).


São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Selo Digital: 1429353C31895C0068248919A



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-62.2029.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-62.2029.8.26.0100 e código 84888888.





SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Protocolo 682489 18/02/2019 07:48:55 1

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
231.543

ficha
01

6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS n.º 14293-5

São Paulo, 22 de novembro de 2018

IMÓVEL: Uma casa situada na Rua Teodoreto Souto, nº 790, e seu respectivo terreno, no **12º Subdistrito - Cambuci**, medindo 5,00m de frente para a referida Rua Teodoreto Souto, por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, sendo que o terreno depois de contados 8,00m de frente, estreita-se para medir somente 4,50m, largura essa que conserva até os fundos, confrontando de um lado e pelos fundos com propriedades de Pedro de Oliveira, e de outro lado até a extensão de 8,00m, com o prédio nº 796, e dali até os fundos com o mesmo prédio.

PROPRIETÁRIA: **ALDA DA COSTA**, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, SP.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 57.258, feita em 24 de novembro de 1960, neste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 034.034.0032-8.


O **SUBSTITUTO**, **DURVAL BORGES DE CARVALHO**
Substituto

AV-1/M.231.543 em 22 de novembro de 2018
PROTOCOLO OFICIAL Nº 677.553 (TRANSPORTE).
Sobre o imóvel objeto desta matrícula, existe o usufruto vitalício em favor de **ALBINO DA COSTA**, e sua mulher **DEOLINDA GONÇALVES DA COSTA**, proprietários, portugueses, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, SP, inscrito sob nº 12.155, em 24 de novembro de 1960, neste Registro, no valor de cr\$100.000,00, nos termos da escritura lavrada aos 19 de outubro de 1960, pelo 21º Tabelião desta Capital, ficando esclarecido que com a morte de um dos usufrutuários, a parte do pré-morto acrescerá à do sobrevivente.

Cássia Oldal Scabora
Rita de Cássia Oldal Scabora
Escritor(a) Autorizada

AV-2/M.231.543 em 22 de novembro de 2018
PROTOCOLO OFICIAL Nº 677.553 (CANCELAMENTO DE USUFRUTO).
Fica **CANCELADO** o **USUFRUTO** mencionado na AV-1 desta matrícula, em virtude do falecimento de **ALBINO DA COSTA**, ocorrido aos 27 de setembro de 1971, conforme certidão de óbito expedida aos 04 de setembro de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 18º Subdistrito-Ipiranga, desta Capital, matrícula nº 111310 01 55 1971 4 00074 125 0050208-59, e continua no verso

14293-5-AA 860594



Of. Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de São Paulo - SP

571 - Vol. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBINO DA COSTA e TRINDADE DE CARVALHO, inscritos no CPF nº 121.155.112-01 e 121.155.112-02, respectivamente, em 22/11/2018 às 14h05min. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00222998-82.2020.8.26.0100 e código 84180803.



matricula 002489 18/02/2019 07:48:55 2

matricula **231.543** ficha **01**
verso

DEOLINDA GONÇALVES DA COSTA, ocorrido aos 24 de fevereiro de 1974, no estado civil de viúva, conforme certidão de óbito expedida aos 03 de setembro de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 12º Subdistrito-Cambuci, desta Capital, matrícula nº 115154 01 55 1974 4 00040 048 0017331 69, ficando em consequência, consolidada a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula, na pessoa de **ALDA DA COSTA**, solteira, já qualificada, nos termos do formal de partilha de 4 de abril de 2017, extraído dos autos de Inventário nº 1069683-16.2014.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital.

Rita de Cássia Oidei Sobora

Rita de Cássia Oidei Sobora
Escritor(a) Autorizada

R-3/M.231.543 em 22 de novembro de 2018


PROTOCOLO OFICIAL Nº 677.553 (PARTILHA).

Do formal de partilha de 4 de abril de 2017, extraído dos autos de Inventário nº 1069683-16.2014.8.26.0100, processados perante o Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, verifica-se que em virtude do falecimento de **ALDA DA COSTA**, CPF nº 111.404.618-34, ocorrido aos 29 de junho de 2014, no estado civil de solteira, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$651.875,00**, foi atribuído a título de **LEGADO**, conforme sentença homologatória de 5 de dezembro de 2016, que transitou em julgado em 14 de fevereiro de 2017, na proporção de **uma parte ideal correspondente a 25%**, no valor de R\$162.968,75, para cada um dos legatários: **1) SILVÉRIO DE JESUS GONÇALVES PEREIRA**, português, aposentado, RNE nº W167771-M, CPF nº 169.960.718-44, casado sob o regime da separação obrigatória de bens, aos 13 de abril de 1950, com **ALZIRA DE JESUS PEREIRA**, brasileira, RG nº 3.321.509-1-SSP-SP, CPF nº 088.214.618-15, residentes e domiciliados na Rua Tomas Amantini, nº 29, Jardim Arizona, na cidade de São Paulo, SP; e **2) JOAQUIM GONÇALVES PEREIRA**, português, aposentado, passaporte nº R506510, CPF nº 071.895.757-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **ANA DE MOURA GONÇALVES PEREIRA**, portuguesa, passaporte nº M320264, CPF nº 707.037.801-74, residentes e domiciliados na Unit 1/743 Nepean Hwy Brighton East. VIC Austrália; e **uma parte ideal correspondente a 10%**, no valor de R\$65.187,50, para cada um dos legatários: **1) GILBERTO DAVID PAREIKO**, comerciante, RG nº 18.920.512-X-SSP/SP, CPF nº 269.000.328-77, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARISA**


continua na ficha 02

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00221998-02.2029.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00221998-02.2029.8.26.0100 e código 84888888.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



SEXTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5906-7230 - www.6risp.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 231.543	ficha 02
-----------------------------	--------------------

São Paulo, 22 de novembro de 2018

SANTAMARIA NOVAES PAREIKO, RG nº 26726380-SSP-SP, CPF nº 251.460.568-70, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Colorado, nº 368, Jardim Rancho Alegre, na cidade de Santana de Parnaíba, SP; **2) SYLVIA LUDMILA PAREIKO**, brasileira, funcionária pública estadual, RG nº 24.651.396-2-SSP/SP, CPF nº 172.995.848-67, solteira, maior, residente e domiciliada na Avenida Severino Doglio, nº 3, Chácara São Luiz 2, na cidade de Santana de Parnaíba, SP; **3) JORDANA MARIAN PORTO**, funcionária pública, RG nº 29.955.000-X-SSP/SP, CPF nº 300.695.438-60, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **REGIANE CRISTINA FRANCELLI**, brasileiras, residentes e domiciliados na Avenida Engenheiro Paulo Izzo, nº 674, na cidade de Atibaia, SP; **4) LIGIA TRALCI BIANCO**, brasileira, aposentada, RG nº 3.310.743-9-SSP/SP, CPF nº 171.033.668-45, viúva, residente e domiciliada na Avenida Tiradentes, nº 1.837, Bloco 7, ap. nº 88, na cidade de Atibaia, SP; e **5) GUSTAVO TADEU COSTANZI PEREZ**, brasileiro, advogado, RG nº 25.872.535-7-SSP/SP, CPF nº 270.203.978-24, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Afonso de Freitas, nº 716, ap. nº 12, na cidade de São Paulo, SP.

Cássia Okfal Scabora
Rita de Cássia Okfal Scabora
Escritoriente Autorizada

R-4/M.231.543 em 15 de fevereiro de 2019
PROTOCOLO OFICIAL Nº 682.489 (VENDA E COMPRA).
Selo Digital:142935321181E50068248919E
Pela escritura lavrada aos 22 de fevereiro de 2018, pelo 15º Cartório de Notas, desta Capital, livro 2.819, páginas 253/255, completada com atas retificativas lavrada aos 26 de fevereiro de 2018 e 12 de fevereiro de 2019, nas mesmas Notas, livros 2.819 e 2917, páginas 303 e 241, a proprietária **JORDANA MARIAN PORTO**, funcionária pública, RG nº 29.955.000-X-SSP/SP, CPF nº 300.695.438-60, com o consentimento de **REGIANE CRISTINA FRANCELLI**, advogada, RG nº 12.691.746-2-SSP-SP, CPF nº 050.707.808-08, brasileiras, casadas sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliadas na Avenida Engenheiro Paulo Izzo, nº 674, na cidade de Atibaia, SP, transmitiu por **VENDA** feita a **GUSTAVO TADEU COSTANZI PEREZ**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 25.872.535-7-SSP-SP, CPF nº 270.203.978-24, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Doutor Flaquer, nº 115, apto 103-A, Paraíso, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$10.000,00**, a parte ideal correspondente a **10%** do imóvel objeto desta matrícula.

Cássia Okfal Scabora
Rita de Cássia Okfal Scabora
Escritoriente Autorizada

33P - M06.1

14293-5-AA 860595





Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2020.8.26.0100 e código 84888888.

impronta 682489 16/02/2019 07:48:58 4

231.543

SEXTO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SÃO PAULO

Protocolo nº 682489

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS integralmente nobrigados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.

Marinalva Ribeiro Araujo Alves, Escrevente Autorizada. 

A presente certidão, já colada no título, tem a finalidade de complementar-lo.

Avenida Luis de Vasconcelos, 2376, Vila Mariana - Tel: 5061-7473.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (INSCG), cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 02.04624/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro retomando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Selo Digital: 1429151C11895D00682489198



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2029.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022999-02.2029.8.26.0100 e código 84888888.



ANEXO III

CÓPIA DO IPTU

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA NIELE FERREIRA DE OLIVEIRA, TRADUTORa, inscrita no Conselho Nacional de Peritos nº 12299996520198260100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222998-82.2029.8.26.0100 e código 8488883.



IPU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 034.034.0030-1	EXERCÍCIO 2019	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2019
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R TEODURETO SOUTO, 800
CEP 01539-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TEODURETO SOUTO, 800
CEP 01539-000

Contribuinte(s):
CPF 111.404.618-34 ALDA COSTA

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 240
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 240
Testada (m): 6,00

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 145
Área ocupada pela construção (m²): 145
Ano da construção corrigido: 1970
Padrão da construção: 1-D
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 145	2.374,00	PROFUND 0,4100	CONSTRUÇÃO 141.135,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO ADOP 240	2.318,00	PROFUND 1,0000 TIPO TERR 1,0000 CONDOMN 1,0000 FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TERRENO INCORPORADO 556.320,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP X	TERRENO X	PROFUND X TIPO TERR X CONDOMN X FRAÇÃO IDEAL X	TERRENO NÃO INCORPORADO X	ESPECIAL X	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
697.455,00	0,010	-7,04	8.066,01	1,000000	-1.705,01	5.261,00 = (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00 = (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
5.261,00	0,00	0,00	5.261,00	20/02/2019

Data de Emissão: 19/09/2019
Número do Documento: 1.2019.00212774-3
Solicitante:

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 18/12/2019, em www.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE WEN, IRENE DE CARVALHO e TEREZINHA URSULA, e publicado em <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022999-02.2019.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022999-02.2019.8.26.0100 e código 84888888.



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
034.034.0031-1	2019	01	01/01/2019

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R TEODURETO SOUTO, 796
CEP 01539-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TEODURETO SOUTO, 796
CEP 01539-000

Contribuinte(s):
CPF 111.404.618-34 ALDA COSTA

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.899/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 240
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 240
Testada (m): 6,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 180
Área ocupada pela construção (m²): 180
Ano da construção corrigido: 1959
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR			
CONSTRUÇÃO	X	CONSTRUÇÃO	X	PROFUND	X	TIPO TERM	X	CONDOMN	X	PRACÃO IDEAL	X	ESPECIAL	= (A)
180	X	1.750,00	X	0,2000	X	1,0000	X	1,0000	X	1,0000	X	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERM	X	CONDOMN	X	PRACÃO IDEAL	X	ESPECIAL	= (B)
240	X	2.316,00	X	1,0000	X	1,0000	X	1,0000	X	1,0000	X	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERM	X	CONDOMN	X	PRACÃO IDEAL	X	ESPECIAL	= (C)
	X		X		X		X		X		X		= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X	ALÍQUOTA	-	DESCONTO/ADRESCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	-	DEDUÇÕES/ADRESCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
619.500,00	X	0,010	-	-241,50	=	5.953,50	X	1,000000	-	-1.330,40	=	4.623,10	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	-	DESCONTO/ADRESCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	-	DEDUÇÕES/ADRESCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (E)
	X		-		=		X		-		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
4.623,10	-	0,00	+	0,00	=	4.623,10	20/02/2019

Data de Emissão: 19/02/2019
Número do Documento: 1.2019.002127760-3
Solicitante:

A autoridade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 18/12/2019, em www.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00229999-02.2019.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00229999-02.2019.8.26.0100 e código 84888888.



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 034.034.0032-8	EXERCÍCIO 2019	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2019
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R TEODURETO SOUTO, 790
CEP 01539-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TEODURETO SOUTO, 790
CEP 01539-000

Contribuinte(s):
CPF 111.404.618-34 ALDA COSTA

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 204
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 204
Testada (m): 5,00

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 105
Área ocupada pela construção (m²): 105
Ano da construção corrigido: 1959
Padrão da construção: 1-B
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 105	1.383,00	DESEIO: 0,2000	CONSTRUÇÃO 29.043,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 204	2.318,00	PROFUND: 1,0000 TIPO TERRE: 1,0000 CONDOMIN: 1,0000 FRACÇÃO IDEAL: 1,0000	TERRE INCORPORADO 472.872,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		PROFUND: 1,0000 TIPO TERRE: 1,0000 CONDOMIN: 1,0000 FRACÇÃO IDEAL: 1,0000	TERRE NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A + B - DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ADRESCIMTO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	REDUÇÕES/ADRESCIMTO	IMPOSTO A PAGAR	
501.915,00	0,010	-398,00	4.821,00	1,000000	-1.250,48	3.381,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ADRESCIMTO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	REDUÇÕES/ADRESCIMTO	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
3.381,80	0,00	0,00	3.381,80	20/02/2019

Data de Emissão: 19/09/2019
Número do Documento: 1.2019.002127730-0
Solicitante:

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 18/12/2019, em www.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE WEN. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00229999-02.2019.8.26.0100 e código 84888888. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00229999-02.2019.8.26.0100 e código 84888888.