



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Andrea Maria Tommasi Tartuce
Doutor Eduardo Alberto Kersevani Tomas.

DATA: 13/05/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 40.319 – Perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0111450-32.2006.8.26.0100, em trâmite perante a 24ª Vara Cível - Foro Central Cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: R. Pedroso Alvarenga, 372 - Apartamento 51, 5º Andar - Edifício Renata - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04531-000.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 40.319 - 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP – Número do Contribuinte: 016.065.1013-4 – De acordo com sua certidão de matrícula, este imóvel possui 186,75m² de área útil.

Descrição da Matrícula: APARTAMENTO NÚMERO 51, localizado no 5º andar do Edifício Renata, situado à Rua Pedroso Alvarenga, número 372 no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área útil de 186,75m², área comum de 103,44m², totalizando a área construída de 290,19m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 3,635%, corresponde ao apartamento 02 vagas de garagem coletiva, situadas no sub-solo do edifício, para estacionamento de 02 veículos de passeio em lugares indeterminados e alinhados, sendo uma vaga para estacionamento de carro tipo pequeno e outra para estacionamento de carro tipo grande.

OBS: O número do contribuinte foi obtido mediante pesquisa no aplicativo



de zoneamento da cidade de São Paulo, tal qual denominado GeoSampa.

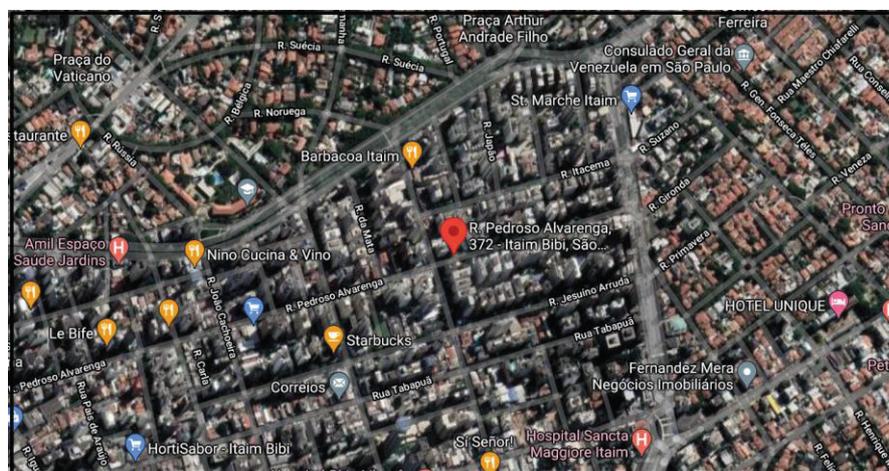
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço:
R. Pedroso Alvarenga, 372 - Apartamento 51, 5º Andar - Edifício Renata - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04531-000.

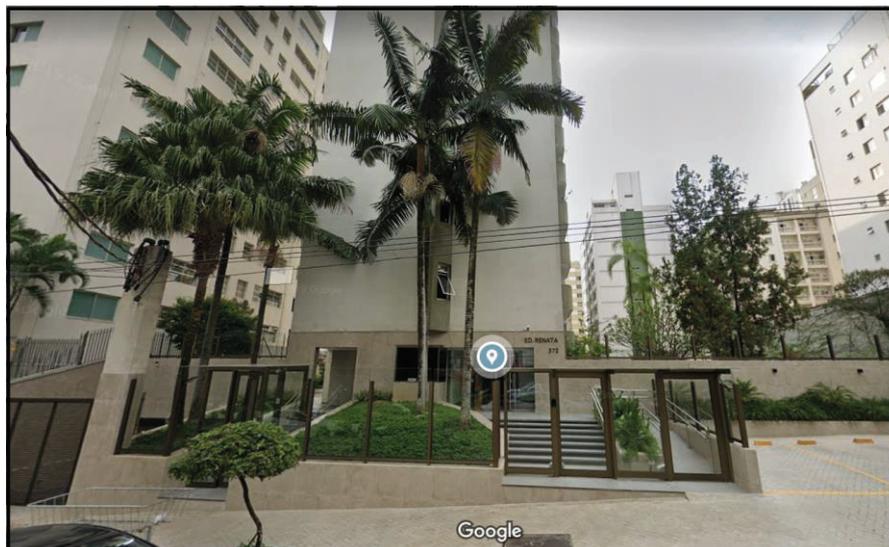
Fotos do imóvel obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do condomínio onde se encontra o imóvel)

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 016.065.1013-4			
Local do Imóvel: R PEDROSO ALVARENGA, 372 - AP 51 CEP 04531-907 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PEDROSO ALVARENGA, 372 - AP 51 CEP 04531-907			
Contribuinte(s): CPF 078.367.758-87 SYLVIO JABLONKA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.462	Testada (m):	34,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0363
Área total (m²):	1.462		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	291	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	374	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1979		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	5.480,00		
- da construção:	2.584,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	448.805,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	391.011,00		
Base de cálculo do IPTU:	839.816,00		

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes e assemelhados ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com



fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1

Rua Pedroso Alvarenga - Itaim Bibi, São Paulo - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 187m²
187 m² 3 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas
Cozinha
R\$ 2.600.000
Condomínio: R\$ 2.800
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-187m2-venda-RS2600000-id-2515485607/>

Elemento comparativo nº 2

R\$ 2.500.000
+ R\$ 2.757 Condomínio
Itaim Bibi, São Paulo
187 m² 3 quartos 5 ban 2 vagas
Cobertura Duplex Alto Padrão 187 m² Itaim
Excelente cobertura duplex 187m² totalmente reformada com acabamento e decoração de primeira Sã...
Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-alto-padrao-187-m-sup2--itaim-2934805228.html>

Elemento comparativo nº 3

Rua Pedroso Alvarenga - Itaim Bibi, São Paulo - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 186m²
186 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas
Salão de festas Cozinha
R\$ 1.950.000
Condomínio: R\$ 2.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-186m2-venda-RS1950000-id-2485306092/>

Elemento comparativo nº 4

Itaim Bibi, São Paulo - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 187m²
187 m² 3 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas
Piscina Jardim Playground Salão de festas
R\$ 3.200.000
Condomínio: R\$ 2.000
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-187m2-venda-RS3200000-id-2511432990/>

Elemento comparativo nº 5



Rua Doutor Fadilo Haicdar, 31 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 187m²

187 m² 3 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas

Piscina Varanda gourmet Mobiliado Academia Elevador

R\$ 2.499.000

Condomínio: R\$ 10

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-187m2-venda-RS2499000-id-2487489681/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 13.903,74** (treze mil, novecentos e três Reais e setenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 13.368,98** (treze mil, trezentos e sessenta e oito Reais e noventa e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 10.483,87** (dez mil, quatrocentos e oitenta e três Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 17.112,30** (dezessete mil, cento e doze Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 13.363,64** (treze mil, trezentos e sessenta e três Reais e sessenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfazem a quantia de **R\$ 13.646,51 (treze mil, seiscentos e quarenta e seis Reais e cinquenta e um centavo)**

5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(186,75m ² de área útil x R\$ 13.646,51)
=
R\$ 2.548.485,15
(dois milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco Reais e quinze centavos)
Maio de 2021

6 - Considerações finais



Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 13.646,51**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 2.548.485,15**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
40.319fiche
01

São Paulo, 14 de novembro de 1979

IMÓVEL:- APARTAMENTO NÚMERO 51, localizado no 5º andar do -- Edifício Renata, situado à Rua Pedroso Alvarenga, número 372 no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área útil - de 186,75m²., área comum de 103,44m²., totalizando a área -- construída de 290,19m²., correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 3,635%, corresponde ao apartamento 02 vagas -- de garagem coletiva, situadas no sub-solo do edifício, para estacionamento de 02 veículos de passeio em lugares indeter-- minados e alinhados, sendo uma vaga para estacionamento de -- carro tipo pequeno e outra para estacionamento de carro tipo grande.

CONTRIBUINTE:- 016.065.0033-3, 016.065.0030-9, 016.065.0035- e 016.065.0884-9 (maior área).

PROPRIETÁRIA:- SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SEI SA S/A., com sede nesta Capital, à Avenida São Gabriel, núme-- ro 180, 2º andar, inscrita no CGC/MF. sob o número - - - - - 62.848.221/0001-71.

REGISTROS ANTERIORES:- R.01 nas matrículas 23.695 e 28.337, -- R.03 nas matrículas 1.835, 1.834 e 24.930, todas dêste Regis-- tro. (Matrícula 38.920).


Waldyr Waldér - Oficial Maior

R.01/ 40.319 Data:- 14/novembro/1979

Pelo instrumento particular datado de 07 de novembro de 1979 a proprietária, já qualificada, representada por Luiz Klabim e Freddy Mester, transmitiu por venda a SYLVIO JABLONKA e -- sua mulher RACHEL JABLONKA, brasileiros, casados sob o regi-- me da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77, ele médico, ela contadora, RGs. 2.602.516 e 3.152.667 e CIC. em comum nº 078.367.758/87, domiciliados à Alameda Lorena nº 75, aptº. --

- continua no verso -

matrícula

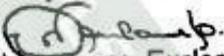
40.319

ficha

01

verso

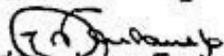
112, nesta Capital, o imóvel, pelo valor de Cr\$1.943.935,00.


Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

 
Waldyr Walder - Oficial Maior

R.02/ 40.319 Data:- 14/novembro/1979

Pelo instrumento particular datado de 07 de novembro de 1979 SYLVIO JABLONKA e sua mulher RACHEL JABLONKA, já qualificados, deram em hipoteca a BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, - CGC/MF. 60.917.036/0001-66, com sede nesta Capital, à Avenida Liberdade, nº 73, representada por Isaias Vinhado e Sérgio Ap. Queiroz da Silva, o imóvel, para garantia da dívida no valor de Cr\$857.600,00, pagável através de 180 prestações mensais, com juros à taxa de 10,00% ao ano, e a taxa efetiva de 10,472% ao ano, sendo de Cr\$13.009,89 o valor total da primeira prestação que vencerá no dia 07 de dezembro de 1979


Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

 
Waldyr Walder - Oficial Maior

R.03/ Data: 17/DEZEMBRO/2003

De Formal de Partilha passado em 11 de março de 1986, pelo Ofício e Juízo da 5ª Vara da Família e das Sucessões, desta Capital, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Euclides Benedito de Oliveira, extraído dos autos nº 1589/82 de Inventário dos bens deixados por SYLVIO JABLONKA, CPF/MF nº 078.367.758-87 (falecido em 19 de outubro de 1982, no estado civil de casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Rachel Jablonka que também assina Rachel Teper Jablonka), verifica-se que conforme sentença proferida em 16 de janeiro de 1986, transitada em julgado em 03 de março de 1986, o imóvel desta matrícula, avaliado em CR\$8.418.387,00, foi partilhado aos herdeiros filhos FERNANDO JABLONKA, brasileiro, menor, nascido em 23/03/1969, RG nº 16.149.659-SP; MÁRCIA JABLONKA, brasileira, menor, nascida em 17 de fevereiro de 1971, RG nº 16.149.660-SP; e, FÁBIO MATIAS JABLONKA, brasileiro, menor, nascido em 09

continua na ficha 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO ALBERTO KERSEVANI TOMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2021 às 16:04, sob o número WJMJ2111233310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0111450-32.2006.8.26.0100 e código B3F113A.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

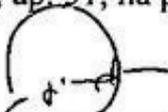
matrícula
40.319

ficha
02

São Paulo, de de

de julho de 1978, RG nº 15.649.909-SP, todos domiciliados nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga nº 372, ap. 51, na proporção de 1/3 para cada um.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.04/ Data: 05/JULHO/2013 PROT. 472.151

Fica cancelado o R.02 referente à hipoteca que grava o imóvel desta matrícula, em virtude da perempção, por requerimento de 02 de julho de 2013.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.05/ Data: 03/MAIO/2017

Por Certidão expedida em 27 de abril de 2017, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da Central de Mandados de São Paulo - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 00020203820125020203, em que são partes: **LUZIA APARECIDA DA SILVA DE MELO**, CPF/MF nº 019.860.048-80 (exequente) e **JABLONKA-CENTRO DE DIAG E ANALISES CLINICAS S/C LTDA. - ME**, CNPJ nº 01.044.628/0001-51, e **FERNANDO JABLONKA**, CPF/MF nº 116.013.988-16 (executados), verifica-se que foi procedida a penhora da parte ideal de 33,33% do imóvel desta matrícula, de propriedade de Fernando Jablonka. Valor da dívida: R\$80.149,78. Figura(m) como depositário(s): **FERNANDO JABLONKA**. Protocolo nº 532.611 de 27/04/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.06/ Data: 22/FEVEREIRO/2019

Verifica-se que **FABIO MATIAS JABLONKA** está inscrito no CPF/MF sob nº **260.098.698-70**, conforme prova a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, por certidão expedida em 15 de fevereiro de 2019, referida na Av.07. Protocolo nº 562.349 de 18/02/2019.

Selo Digital: 1134983E10000000074549194.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

continua no verso

matricula

40.319

ficha

02

verso

CNS: 11.349-8

Av.07/

Data: 22/FEVEREIRO/2019

Por Certidão expedida em 15 de fevereiro de 2019, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 68ª Vara do Trabalho de São Paulo - TRT da 2ª Região, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 2682-2010, em que são partes: **TAMIRIS BERTULINO**, CPF/MF nº 230.748.948-73 (exequente), e **FABIO MATIAS JABLONKA**, CPF/MF nº 260.098.698-70 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora da parte ideal de 30% do imóvel desta matrícula, de propriedade do executado.

Valor da dívida: R\$9.131,49. Figura(m) como depositário(s): **FABIO MATIAS JABLONKA**. Protocolo nº 562.349 de 18/02/2019.

Selo Digital: 1134983E1000000007455019L.

Paulo S. R. Ornellas

Oficial Interno

Av.08/

Data: 06/AGOSTO/2019

Por Certidão expedida em 10 de julho de 2019, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da Unidade de Processamento Judicial III - Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 0111450-32.2006.8.26.0100, em que são partes: **ANDREA MARIA TOMMASI TARTUCE**, CPF/MF nº 148.958.988-06 (exequente), e **FABIO MATIAS JABLONKA**, CPF/MF nº 260.098.698-70 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade do executado, Fernando Jablonka e Marcia Jablonka. Decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado proferida em 29 de abril de 2019, folhas 336/337. Valor da dívida: R\$14.453,98. Figura(m) como depositário(s): **FABIO MATIAS JABLONKA**. Protocolo nº 569.309 de 10/07/2019.

Selo Digital: 113498331000000015512019K.

Carla S. C. Santos

Oficial Substituta

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 016.065.1013-4

Local do Imóvel:

R PEDROSO ALVARENGA, 372 - AP 51
CEP 04531-907
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PEDROSO ALVARENGA, 372 - AP 51
CEP 04531-907

Contribuinte(s):

CPF 078.367.758-87 SYLVIO JABLONKA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	1.462	Testada (m):	34,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0363
Área total (m ²):	1.462		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	291	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m ²):	374	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.480,00
- da construção:	2.584,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	448.805,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	391.011,00
Base de cálculo do IPTU:	839.816,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/08/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/05/2021
Número do Documento: 2.2021.001326158-3
Solicitante: RENATA RAISSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-62)