Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Ao Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Rua José Gonçalves nº 25, Apartamento 91, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 05727-250

Danilo Beloti Gonçalves, Perito Judicial Imobiliário APEJESP nº 1.740, Avaliador Imobiliário CNAI 11.616 e Corretor de Imóveis com inscrição no CRECI/SP sob nº 133.530-F, residente a Rua Padre Maurício nº 30, Casa 04, Vila Diva, São Paulo/SP, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

São Paulo

2022

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

ÍNDICE:

Pág 1: Capa
Pág 2: Índice
Pág 3: Abreviaturas
Pág 4: Folha resumo
Pág 5: Normas; Identificação do solicitante; Identificação e caracterização do imóvel
Pág 6: Finalidade do Parecer; Nível de Precisão; Vistoria
Pág 7: Avaliação pessoal do imóvel; Contexto urbano; Característica do logradouro de situação; Zoneamento e vizinhança
Pág 8: Metodologia utilizada; Pesquisa de mercado e homogeneização
Págs 9, 10, 11: Amostras comparativas (informações)
Págs 12 e 13: Imóvel avaliando; Fatores de homogeneização
Pág 14: Tabela de homogeneização; Valor total
Pág 15: Valor resultante; Considerações pertinentes ao trabalho realizado
Pág 16: Considerações pertinentes ao imóvel; Currículo do Perito Avaliador; Conclusão
Pág 17: Assinatura
Págs 18 - 23: Anexo 1 (Relatório fotográfico)
Pág 24: Anexo 2 (Quadro de vida referencial)
Pág 25: Anexo 3 (Tabela de classificação pelo estado de conservação)
Pág 26: Anexo 4 (Tabela Ross/Heidecke)
Pág 27: Anexo 5 (Tabela Melhoramentos Públicos)
Pág 28: Anexo 6 (Mapa de localização Google Maps)

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Abreviaturas:

APEJESP: Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo
CRECI: Conselho Regional dos Corretores de Imóveis
CNAI: Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários
ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR: Norma Brasileira
PTAM: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano
Dr: Doutor
Prof: Professor
Av. Avenida
REF: Referência de cadastro do imóvel na imobiliária
Cód: Código do anúncio para imobiliária ou site
FD: Fator Depreciação
m²: Metro quadrado

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

PARECER DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Número da solicitação: 1034593-37.2020.8.26.0002
Solicitante: Juízo da 3º Vara Cível do Foro Regional e Santo Amaro Proprietários: Claudia Maria Murari Micheli Objetivo da avaliação: **Definição do valor total de venda do imóvel**.
Endereço completo do imóvel: **Rua José Gonçalves nº 25, Apartamento 91.** Cidade: **São Paulo / SP** CEP**: 05727-250** Imóvel: **Apartamento residencial padrão (tipo)** Área (m²): 87,165 m² privativa / 65.333 m² comum / 152,498 m² total
Método(s) utilizado(s): **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.
Resultado da avaliação: **Valor R$ 465.644,60** **(Quatrocentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e sessenta centavos)**
Dados e assinatura do responsável pelo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica: **Danilo Beloti Gonçalves / Perito Avaliador e Corretor Imóveis** RG: 29.236.514-7/SP – APEJESP nº 1.740 – CRECI nº 133.530-F – CNAI nº 11.616
Local e data do parecer de avaliação **São Paulo, 29 de Dezembro de 2021.**

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

NORMAS A SEREM OBSERVADAS

– RESOLUÇÃO COFECI – 1.066/2007
– NBR 5676 (Dez/1989) – Avaliação de Imóveis Urbanos
– NBR 14653-1 (Abr/2001) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
– NBR 14653-2 (Jun/2004) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

1 - Identificação do solicitante:

Á pedido do Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito CLAUDIO SALVETTI D ANGELO, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional "II" – Santo Amaro, São Paulo - SP, nos autos do processo de "Execução de Título Extrajudicial", tramitando nesta Vara desde o dia 21 de Julho de 2020, o qual refere-se à numeração: 1034593-37.2020.8.26.0002

2 - Identificação e Caracterização do Imóvel: [Avaliando]

Apartamento nº 91, localizado no 9º andar do "Condomínio Edifício San Lucca de Conquista", situado a Rua José Gonçalves nº 25, 2º Subdivisão – Santo Amaro, contendo a área real privativa de 87,165 m², área comum de 65.333 m², a qual já esta inclusa a área correspondente a (2) duas vagas de garagem do condomínio, área real total de 152,498 m² e fração ideal no terreno de 0,0129 %. Contribuinte Municipal nº 171.203.0177-1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

3 - Finalidade do Parecer (PTAM):

A finalidade do Parecer Técnico é determinar o valor exato da propriedade, considerando sua área privativa (87,165 m²) a mérito de mercado e comercialização, a fim de juntar ao Processo de "Execução de Título Extrajudicial" que move "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN LUCCA DE CONQUISTA" em face de "CLAUDIA MARIA MURARI MICHELI", para definição de valor venda e possível Leilão. Neste Parecer foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme regulamentado pela NBR 14.653.

4 – Nível de Precisão:

Será utilizado o processo de AVALIAÇÃO EXPEDITA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor determinado, será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e a experiência de mercado deste Perito Avaliador e Corretor de Imóveis. Para esta Avaliação serão utilizados os seguintes fatores: **Fator Fonte/Oferta, Fator Depreciação pelo tempo, Fator Melhoramentos Públicos,** pois todas as amostras localizam-se na mesma região e tem as mesmas características, o que facilita e obriga a igualar o quesito **"Fator Localização"** a zero percentual.

5 – Vistoria:

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 29 de Dezembro de 2.021 por volta das 12:20 hs, ocasião em que o Perito não pode adentrar o condomínio, nem a unidade, visto que o apartamento em questão encontra-se habitado pela proprietária. A vistoria e fotos internas são de uma unidade com as mesmas características, usualmente por comparação, tendo em vista que ambas fazem parte da mesma prumada do edifício e tendo a mesma metragem e semelhança.
A região foi observada e fotografada por este Perito.
Após cerca de 20 minutos a visita fora finalizada.

- O relatório fotográfico da vistoria encontra-se em anexo (1).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

6 - Avaliação Pessoal do imóvel:

A propriedade encontra-se ocupada, portanto pela comparação realizada no ato da Vistoria, por semelhança das unidades pode se afirmar que, trata-se de um apartamento com 2 ou 3 dormitórios opcionais, sendo 1 suíte, sala, cozinha, 3 banheiros e área de serviço. Área privativa de 87,165 m² conforme consta da Matrícula no 11º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Capital (anexo) e na Certidão de Dados Cadastrais do IPTU (anexo). Construção de 26 anos como também data a informação da Prefeitura de São Paulo. Concreto padrão com acabamento, paredes de alvenarias pintadas em látex, janelas de alumínio com folha de vidro em sua estrutura. O apartamento é parte integrante do "Condomínio Edifício San Lucca de Conquista".

7 – Contexto Urbano:

7.1 – Características do logradouro de situação:

A Rua José Gonçalves onde está situado o apartamento é uma rua de bairro, caracterizada por "Via Local", adentrando o bairro da Vila Andrade com entrada pelas Ruas Dr. Luíz Migliano e Rua José da Silva Ribeiro, com acesso fácil a Avenida Dr. Guilherme Dumont Vilares.
O logradouro em questão possui água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagens de águas pluviais, iluminação pública, telefonia fixa e celular, internet fixa e móvel.

7.2 – Zoneamento e Vizinhança:

A região é predominantemente residencial e parcialmente comercial. Situado entre os bairros de Jardim Parque Morumbi, Jardim Ampliação, Jardim Caboré e Panamby, com alta valorização de mercado.
Com casas, sobrados, muitos prédios, lanchonetes, restaurantes, bares, mercados, oficinas, lojas, escritórios, imobiliárias e etc...
Para qualquer das direções do referido logradouro a cerca de 5 minutos de locomoção particular e 10 minutos de transporte público é possível encontrar órgãos públicos, agências de banco,

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

creches, escolas de ensino fundamental/médio, faculdades, postos de saúde, postos de gasolina, restaurantes, shoppings center, supermercados, lojas de automóveis, roupas e cosméticos, drogarias, pets-shop e a gama completa de comércio para um bairro referência.
O transporte público facilita acesso para outras localidades e bairros da cidade.
O comércio a volta serve de estrutura a região macro que é composta de construções verticais e horizontais. Dotada de completa infra-estrutura, como Malha viária, Transporte público, Sistema de Saneamento básico, Energia Elétrica, Rede telefônica, Iluminação pública, Guias e sarjetas.

8 – Metodologia Utilizada:

Os estudos para elaboração deste parecer foram desenvolvidos, tomando-se como base os documentos compostos nos autos do processo, a visita efetuada no local, bem como as pesquisas específicas de mercado.
Como metodologia de avaliação, fora utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou de suas partes constitutivas, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares expostos à venda, por meio de consultas aos classificados de Internet, de placas anunciativas ofertando imóveis nas redondezas, consulta a proprietários, empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação.

9 - Pesquisa de Mercado e Homogeneização de valores:

Pesquisa de imóveis comparados para realização da média aritmética dos valores do metro quadrado através da homogeneização e depreciação dos itens da amostra, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de dados de Mercado.

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Elemento 01:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-94m2-venda-R$700000-id-2521128104/

Endereço: Rua José Gonçalves nº 292, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 03227-150.

Área útil: 94 m² Idade Cronológica: 5 anos
Valor à venda: R$ 700.000,00
Valor m²: R$ 7.446,81 m²
Fator Fonte/Oferta: - 10%
Melhoramentos públicos: 0%
Estado de conservação: Novo "A".

UON Consultoria Técnica
CRECI:
Contatos: (11) 4063-6865
(11) 9.9582-7771

% vida = Anos de construção / Vida útil x 100
%vida = 5 / 60 x 100 = 0,0833 = 8
Conforme tabela de Ross/Heideck
Com 8 e "A" = 0,957 = K
FD = (1 – 0,957) x 100 = 4,3 % ≈ 4 = Fator Depreciação = **4 %**

Elemento 2:

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-andrade-sao-paulo-sp/6119392

Endereço: Rua José Gonçalves nº 25, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 05727-250.

Área útil: 87 m² Idade Cronológica: 26 anos
Valor à venda: R$ 560.000,00
Valor m²: R$ 6.436,78 m²
Fator Fonte/Oferta: - 10%
Melhoramentos Públicos: 0%
Estado de conservação: Entre Nova e Regular "B".

QUINTO ANDAR
CRECI: 24.344-J / SP
Contato:
www.quintoandar.com.br

% vida = Anos de construção / Vida útil x 100
%vida = 25 / 60 x 100 = 0,433 = 43,33
Conforme tabela de Ross/Heideck
Com 43 e "B" = 0,6905 = K
FD = (1 – 0,6905) x 100 = 30,95 % ≈ 31 = Fator Depreciação = **31%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Elemento 03:

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-andrade-sao-paulo-sp/4916734

Endereço: Rua José Gonçalves nº 25, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 05727-250.

Área útil: 87 m² Idade Cronológica: 26 anos
Valor à venda: R$ 600.000,00
Valor m²: R$ 6.896,55 m².
Fator Fonte/Oferta: - 10%
Melhoramentos Públicos: 0%
Estado de conservação: Entre Nova e Regular "B".
Melhoramentos Públicos: 0%

Projeta Beasi Imóveis
CRECI: 24.984-J / SP
Contato: (11) 3268-8035

% vida = Anos de construção x 100
Vida útil
%vida = 26 x 100 = 0,4333 ≈ 43,33 ≈ 43
60
Conforme tabela de Ross/Heideck
Com 43 e "B" = 0,6905 = K
FD = (1 – 0,6905) x 100 = 30,95% ≈ 31 = Fator Depreciação = **31%**

Elemento 04:

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-morumbi-sao-paulo-sp/1204256

Endereço: Rua José Gonçalves nº 25, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 05727-250.

Área útil: 87 m² Idade Cronológica: 26 anos
Valor à venda: R$ 535.000,00
Valor m²: R$ 6.011,24 m²
Fator Fonte/Oferta: - 10%
Melhoramentos Públicos: 0%
Estado de conservação: Entre Nova e Regular "B".

7G7 Negócios Imobiliários
CRECI :31.341-J /SP
Contato: (11) 4218-0707

% vida = Anos de construção x 100
Vida útil
%vida = 26 x 100 = 0,4333 ≈ 43,33 ≈ 43
60
Conforme tabela de Ross/Heideck
Com 43 e "B" = 0,6905 = K
FD = (1 – 0,6905) x 100 = 30,95% ≈ 31 = Fator Depreciação = **31%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Elemento 05:

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-morumbi-sao-paulo-sp/4871693

Endereço: Rua José Gonçalves nº 25, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 05727-250.

Área útil: 88 m² Idade Cronológica: 26 anos
Valor à venda: R$ 600.000,00
Valor m²: R$ 6.818,18 m²
Fator Fonte/Oferta: - 10%
Melhoramentos Públicos: 0%
Estado de conservação: Entre Nova e Regular "B".

Carlos Franco Imóveis
CRECI:71.753-J /SP
Contato: (11) 5561-4321
(11) 2337-7283

% vida = Anos de construção / Vida útil x 100
%vida = 26 / 60 x 100 = 0,4333 ≈ 43,33 ≈ 43
Conforme tabela de Ross/Heideck
Com 43 e "B" = 0,6905 = K
FD = (1 – 0,6905) x 100 = 30,95% ≈ 31 = Fator Depreciação = **31%**

Elemento 06:

https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-andrade-sao-paulo-sp/5665906

Endereço: Rua José Gonçalves nº 25, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 05727-250.

Área útil: 89 m² Idade Cronológica: 26 anos
Valor à venda: R$ 615.000,00
Valor m²: R$ 6.910,11 m²
Fator Fonte/Oferta: - 10%
Melhoramentos Públicos: 0%
Estado de conservação: Nova "A".

Zaggo Imóveis
CRECI:154.513-F
Contato: (11) 4281-0531

% vida = Anos de construção / Vida útil x 100
%vida = 26 / 60 x 100 = 0,4333 ≈ 43,33 ≈ 43
Conforme tabela de Ross/Heideck
Com 43 e "A" = 0,6925 = K
FD = (1 – 0,6925) x 100 = 30,75% ≈ 31 = Fator Depreciação = **31%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Efetuada a pesquisa, são colhidos os dados dos imóveis comparativos e assim transferido as tabelas de Depreciação como segue abaixo:

O procedimento da homogeneização obedece aos seguintes fatores: **Fator Fonte/Oferta, Fator Depreciação, Fator Melhoramentos Públicos** das amostras acima:

- IMÓVEL AVALIANDO (Homogeneização):

- Apartamento: Rua José Gonçalves nº 25, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 05727-250
- Unidade: 91.
- Área: 87,165 m² privativa.
- Fator Fonte/Oferta: 0%; Propriedade particular sem proposta de venda
- Fator Depreciação: 32,5%; Obsoletismo por idade e padrão construtivo;
- Melhoramentos Públicos: 0% Todos. Vide tabela (anexo 4)

Ao final da homogeneização de valores dos comparativos, devemos depreciar o imóvel "Avaliando" em 32,5% de seu valor total ou por metro quadrado, por obsoletismo, idade e padrão construtivo. Considerando que o imóvel "Avaliando" não é novo.

<u>Fatores de Homogeneização:</u>

• **Fator Fonte/Oferta (FF):** É comum que os preços pesquisados contenham super estimativas por parte dos anunciantes, deixando margem para negociação. Para compensar, será adotada uma redução nos preços pesquisados, usualmente de 10%. Evidentemente nos casos de vendas ocorridas esta redução não será aplicada ou em casos com ofertas não redutíveis.

• **Localização (FL):** Visa adequar as diferenças do imóvel "Amostra X" em relação ao endereço do imóvel "Avaliando". Esta homogeneização, leva em consideração as características da região,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

sua classe socioeconômica e as facilidades encontradas. Para determinação, deve se dividir os índices de valor dos imóveis (Avaliando e Amostra), que pode ser obtido na planta de valores genéricos do município.

Por se tratar de um calculo complexo e não exato, pois, os valores genéricos fornecidos são irreais e muito abaixo dos valores do mercado, as amostras são sempre de mesma região ou similar, visando igualar percentual a zero.

• **Melhoramentos Públicos (F.Mp):** Quanto melhor em relação à infra-estrutura e serviços públicos, mais será valorizado o imóvel, conforme tabela (anexo 4). Este critério é geralmente usado em terrenos rurais.

• **Depreciação (Idade):** Os imóveis em comparação e principalmente o imóvel "Avaliando", serão submetidos à depreciação por todos estes fatores para obtenção de seus valores reais e ao final será realizada a média aritmética de todos.

Explica-se:

O critério a seguir especificado é uma adequação dos comparativos e seus fatores em depreciação, subtraindo ou somando porcentagens conforme necessidade em atendimento as regras impostas pelas fórmulas e tabelas. Calculados finalmente por uma média aritmética que abaixo segue, fixando assim o valor de venda do Imóvel "Avaliando

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Tabela de Homogeneização

Elemento	Valor m²	Oferta á venda	Depreciação	Melhoramentos Públicos	Valor Homogeneizado
1	R$7.446,81	- 10%	+ 4%	Todos	R$ 7.000,00m²
2	R$6.436,78	- 10%	+ 31%	Todos	R$ 7.788,50m²
3	R$6.896,55	- 10%	+ 31%	Todos	R$ 8.344,82m²
4	R$6.011,24	-10%	+ 31%	Todos	R$ 7.273,60m²
5	R$6.818,18	-10%	+ 31%	Todos	R$ 8.250,00m²
6	R$6.910,11	-10%	+ 31%	Todos	R$ 8.361,23m²

Não considerar nem maior, nem menor valor:

Cálculo do valor do m² = $\frac{7.788,50 + 8.344,82 + 7.273,60 + 8.250,00}{4}$

Valor m² Homogeneizado = R$ 7.914,23.

Valor m² final = R$ 7.914,23 x 87,165 m²

Valor total do imóvel = R$ 689.843,85. (– 32,5% R$ 224.199,25)

Valor total final = R$ 465.644,60

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

10. Valor Resultante:

Com base em pesquisa de propriedades de natureza semelhante, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, que permitem a determinação do valor, considerando-se ainda além das diversas tendências de flutuações do mercado, eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do Perito Avaliador:

Concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R$ 465.644,60 (Quatrocentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e sessenta centavos) sem o acréscimo da Comissão imobiliária que é equivalente a 6% do valor total.

11. Considerações Pertinentes ao Trabalho Realizado:

São partes integrantes deste parecer, Fotos do imóvel (anexo 1), Cópia da Certidão de Matrícula expedida pelo 11º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; Certidão de Dados Cadastrais do Imposto Predial e Territorial Urbano – *IPTU*, expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo e o mapa de localização impresso do site Google Maps (anexo 6).

O fato da não especificação total dos imóveis em comparação é justificado por se tratarem de imóveis expostos para venda em sites de anúncios classificados, feitos por imobiliárias e corretores de imóveis autônomos, que devido à grande concorrência do mercado imobiliário não divulgam por completo os dados de unidade, para que não sejam surpreendidos por outras propostas e interessados que não firmem contato ou exclusividade para negociação.

Isso leva os profissionais e empresas imobiliárias a não divulgarem e serem sigilosos quantos as informações, a não ser em caráter de interesse e possível visita a um potencial comprador.

Salienta-se, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel.

Presumo que as informações prestadas são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

Ressalto que não existe, por parte deste Perito, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

12. Considerações Pertinentes ao Imóvel:

A propriedade se encontra em condições de uso imediato, uma vez que é dotada de portas, janelas, fechamento com chaves. As louças, pias, divisões, água encanada e energia elétrica não foram possíveis de serem observadas sendo que não se permite entrada sem prévio aviso, mas que aparentemente funcionam, tendo em vista que a mesma encontra-se habitada.
As condições da estrutura e estética podem ser reparadas com melhorias, pinturas e reformas se o caso for, o que não impede seu uso. Podendo desta forma, ser oferecido a possíveis compradores e negociado dentro dos padrões do mercado local.
O logradouro conta com asfaltamento total, facilidade a transporte, comércios, serviços, órgãos públicos, hospitais, bairros vizinhos e tudo necessário para o bom convívio.

14. Currículo do Perito Avaliador:

Danilo Beloti Gonçalves, Perito Judicial inscrito na Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo sob nº 1.740, Avaliador Imobiliário inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários sob nº 11.616 e Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região sob o número 133.530-F desde 2013. Brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, formado no curso Técnico em Transações Imobiliárias pelo Colégio LAPA, e no curso de especialização em Avaliação Imobiliária também pelo Colégio LAPA.

15. Conclusão:

O valor obtido após homogeneização das amostras foi de **R$ 465.644,60 (Quatrocentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e sessenta centavos)**, para o intuito final que é a venda ou leilão. Sem acréscimo de comissão imobiliária para possível trabalho efetivo de venda e intermediação do negócio o que deve ser calculado após resolução do mérito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Concluído o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica por: Danilo Beloti Gonçalves, Perito Judicial Imobiliário APEJESP n° 1.740, CNAI n° 11.616 e CRECI/SP n° 133.530-F.

Por assim satisfazer as necessidades do solicitante, coloco-me inteiramente a disposição para qualquer dúvida ou esclarecimento.

Respeitosamente.

São Paulo, 22 de Janeiro de 2.022.

Assinado eletronicamente por Danilo Beloti Gonçalves – Perito Judicial APEJESP 1.740

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 1: Relatório Fotográfico:

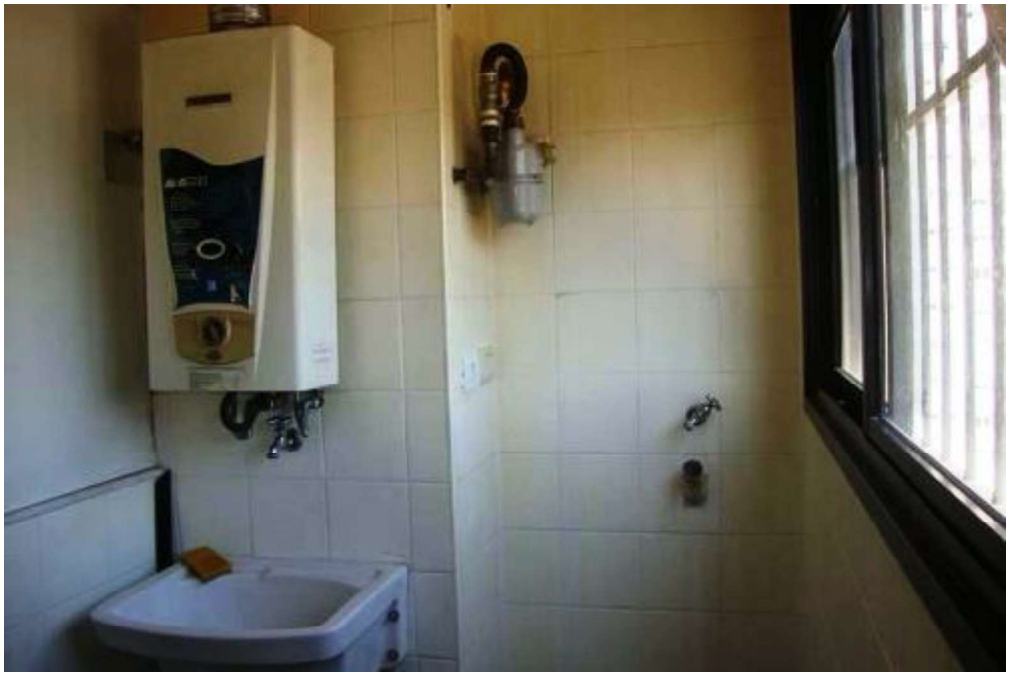
Rua José Gonçalves nº 25, Vila Andrade, São Paulo – SP; CEP: 05727-250.
Unidade: ____ (Semelhante)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 2 – QUADRO DE VIDA REFERENCIAL:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "Ir" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	MADEIRA	45	20
		RÚSTICO	60	20
		ECONÔMICO	65	20
		SIMPLES	65	20
		MÉDIO	65	20
		SUPERIOR	65	20
		FINO	65	20
		LUXO	65	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 3 – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Ref.	Estado	Características
A	Nova	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização è/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	Edificação em estado de ruína.

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 4 – TABELA ROSS/HEIDECKE. Valores Tabulados para coeficiente "K"

I_e/I_r* 100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	C	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0.910	0,811	0,661	0.469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0.234
12	0,933	0,930	0.909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0.396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0.786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0.710	0,632	0,516	0,366	0.191
36	0,755	0,753	0.736	0,694	0,618	0.504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0.694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0.574	0,468	0.332	0.174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0.315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0.556	0,495	0,404	0,287	0.150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0.145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0.306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0.253	0.248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0.043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0.097	0,069	0,036
92	0,117	0.117	0,114	0,108	0.096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0.030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 5 – Valorização/ Desvalorização por Melhoramentos Públicos

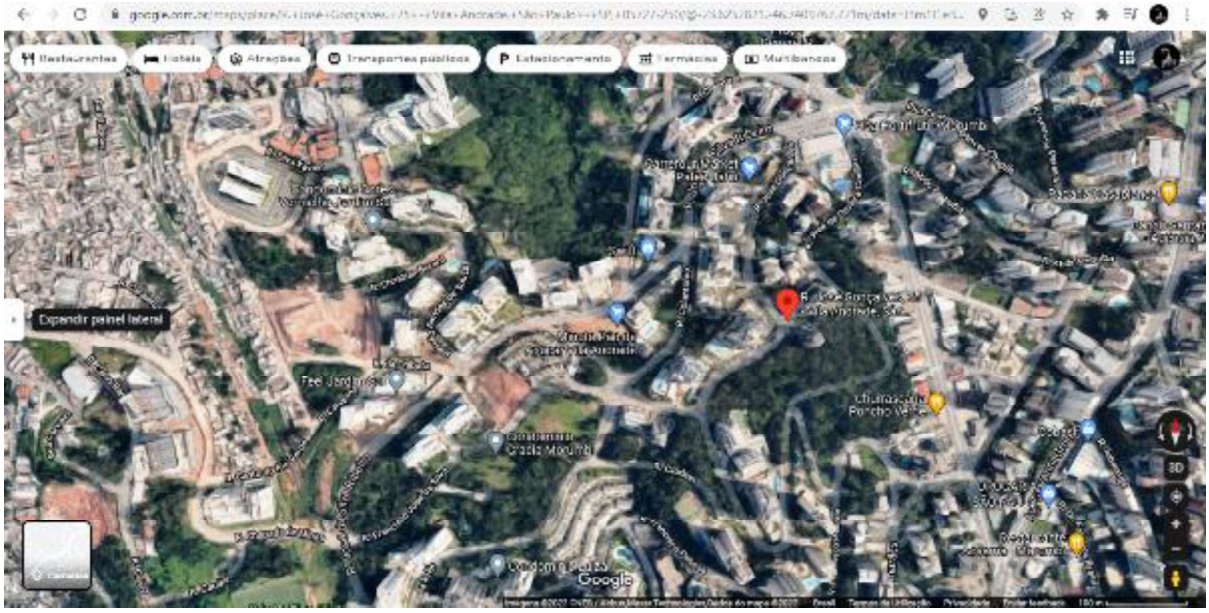
Tabela Melhoramentos Públicos			
MELHORIA	Valorização	MELHORIA	Valorização
Rede de água	15%	Iluminação Pública	5%
Rede de esgoto	10%	Pavimentação	30%
Energia elétrica domiciliar	15%	Guias e sarjetas	10%
Rede telefônica	5%	Transporte Coletivo	10%

Rua Padre Mauricio n° 30, Vila Diva – São Paulo – SP / CEP: 03351-000 – TEL. nº (11) 9.5065-7108 WathsApp - danilo.beloti@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

Danilo Beloti Gonçalves
Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 6 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.

11RI 01865817
0001

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo,** República Federativa do Brasil, **C E R T I F I C A,** a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **273.123** ficha 01

São Paulo, 31 de janeiro de 19 96.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 91, localizado no 9º andar ou pavimento do **"EDIFÍCIO SAN LUCCA DE CONQUISTA"**, situado à Rua José Gonçalves, nº 25, Rua José de Oliveira Coelho e Viela nº 77, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 87,165m2. e a área comum de 65,333m2., nesta já incluídas as áreas correspondentes a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de automóveis de passeio, e a 01 depósito indeterminado, todos localizados nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total de 152,498m2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0129365 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 10, feito na matrícula nº 256.136. Contribuinte nº 171.203.0130-5 em área maior.

PROPRIETÁRIA: CAMPANÁRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 44.997.831/0001-55, com sede nesta Capital, à Avenida Dr. Alberto de Oliveira Lima, nº 72.

REGISTROS ANTERIORES: R.5/M.10.670 e R.5/Ms.69.280 a 69.286 feitos em 04 de junho de 1993 (M.256.136) deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.1/273.123:- a) Conforme o registro nº 3, feito em 23 de novembro de 1993 na matrícula nº 256.136, verifica-se que por instrumento particular de 07 de outubro de 1993, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, acha-se **HIPOTECADO** ao **BANCO ITAÚ S/A.**, com sede na Rua Boa Vista, nº 176, nesta Capital, inscrito no CGC/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de CR$ 421.170.000,00, pagável até 01 de outubro de 1994 ou através de 96 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 01 de novembro de 1994, com juros nominal mensais à taxa de 1,02368%, sendo o saldo devedor e as prestações reajustáveis na forma do título, prevista a multa de 10%, figurando como fiadores, **MURILO DE ARAÚJO E ALMEIDA**, RG nº 2.628.349-9-SP, engenheiro, e sua mulher **ANA CECILIA CAMARGO ALMEIDA**, RG nº 3.206.054-SP, do lar, inscritos no CPF/MF sob o nº

- continua no verso -

Verificador: Andressa Camila dos Santos Silva

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE CELIO JACOMO, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 22/01/2020 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B7234E8.

matrícula 273.123 | ficha 01 verso

029.905.048-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Paulo IV, nº 89, nesta Capital; **JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA PASQUA**, RG nº 3.387.594-SP, engenheiro, e sua mulher **CLÁUDIA WALLER DE OLIVEIRA PASQUA**, RG nº 4.585.114-SP, do lar, inscritos no CPF/MF sob o nº 634.970.008-25, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Doutor Fausto de Almeida Prado Penteado, nº 294, nesta Capital; e **FERNANDO DE ARRUDA BOTELHO**, RG nº 3.465.739-SP e CPF nº 067.384.608-30, administrador de empresas, e sua mulher **ROSANA CAMARGO DE ARRUDA BOTELHO**, RG nº 2.841.700-SP e CPF nº 535.804.358-68, economista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Itaverá, nº 188, nesta Capital. Valor da garantia CR$ 591.799.627,00; b) Conforme averbação nº 4, feita em 21 de junho de 1994 na matrícula nº 256.136, verifica-se que por instrumento particular de 1º de março de 1994, com força de escritura pública, as partes reti-ratificaram o instrumento particular de 07 de outubro de 1993, objeto do registro nº 3 da matrícula nº 256.136, para ficar constando que a dívida, atualmente no montante de CR$ 1.990.873.053,83, fica prorrogada quanto aos seguintes vencimentos: I) do contrato para 1º/06/2003; II) de execução da obra para 1º/06/1995; III) da apuração da dívida para 1º/06/1995; IV) do pagamento total do empréstimo ou do início da fase de amortização do financiamento para 1º/06/1995; V) do início da amortização mensal para 1º/06/1995; e VI) da 1ª prestação para 1º/07/1995; c) Conforme averbação nº 5, feita em 1º de fevereiro de 1995 na matrícula nº 256.136, verifica-se que por instrumento particular de 1º de agosto de 1994, com força de escritura pública, as partes reti-ratificaram o instrumento particular de 07 de outubro de 1993, com força de escritura pública, objeto do R.3 da matrícula nº 256.136, para ficar constando que a dívida, atualmente no montante de R$ 3.290.157,33, fica prorrogada quanto aos seguintes vencimentos:- I) o prazo de execução das obras para 23 meses; II) a data do contrato para 1º/09/2003; III) de execução da obra para 1º/09/95; IV) da apuração da dívida para 1º/09/95; V) do pagamento total do empréstimo ou início da fase de amortização do financiamento mensal para 1º/09/95; e VI) do início da amortização mensal para 1º/09/95; e VII) da

- continua na ficha 02 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE LUIS TOLEDO CAMARGO, em 22/01/2020 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B7234HE.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 273.123 | ficha 02 | Continuação

primeira prestação para 1º/10/95, ficando ratificados todos os ítens e demais cláusulas e condições do referido contrato; d) Conforme averbação nº 6, feita em 1º de fevereiro de 1995 na matrícula nº 256.136, verifica-se que por instrumento particular de 1º de agosto de 1994, com força de escritura pública, a devedora **CAMPANÁRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, cedeu fiduciariamente ao credor **BANCO ITAÚ S/A.**, já qualificado, a totalidade dos seus direitos decorrentes da alienação do empreendimento objeto do contrato ora aditado ou de cada uma de suas unidades; e e) Conforme averbação nº 7, feita em 09 de outubro de 1995 na matrícula nº 256.136, verifica-se que por instrumento particular de 1º de agosto de 1995, com força de escritura pública, as partes retificaram o instrumento particular de 07 de outubro de 1993, com força de escritura pública, registrado sob nº 3 na matrícula nº 256.136, e instrumentos particulares de 1º de março de 1994 e 1º de agosto de 1994, com força de escritura pública, averbados sob nºs 4 e 5 na matrícula nº 256.136, respectivamente, para ficar constando que o credor concedeu a devedora uma suplementação do montante do crédito em R$ 559.206,00, passando a dívida atualmente a um montante de R$ 4.632.319,97; prorrogando-se o prazo das obras por mais um mês, ficando alterado o quadro resumo do contrato ora aditado, com inclusão da parcela nº 24; ficando assim alterados os seguintes vencimentos:- I) a data do contrato para 1º/10/2003; II) o prazo de execução das obras para 1º/10/95; III) a apuração da dívida para 1º/10/95; IV) o pagamento total do empréstimo ou do início da fase de amortização do empréstimo para 1º/10/95; V) a data do início da amortização mensal para 1º/10/95; VI) a data do vencimento da primeira prestação em 1º/11/95; e VII) o prazo para comercialização com financiamento assegurado para as unidades para 1º/10/95, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e obrigações dos referidos contratos.
Data da matrícula.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.2/273.123:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.
Data da matrícula.

PLINIO ANTONIO CHAGAS Oficial

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE LUIS TOLOMELLI VIEIRA, Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Jundiaí, sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B7234HE.

matrícula 273.123 | ficha 02 verso

Av.3/273.123:- Por instrumento particular de 01 de outubro de 1.995, com força de escritura pública, de um lado o credor **BANCO ITAU S/A**, de outro lado a devedora **CAMPANÁRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA** e ainda como fiadores **MURILO DE ARAÚJO E ALMEIDA** e sua mulher **ANA CECILIA CAMARGO ALMEIDA; JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA PASQUA** e sua mulher **CLAUDIA WALLER DE OLIVEIRA PASQUA; FERNANDO DE ARRUDA BOTELHO** e sua mulher **ROSANA CAMARGO DE ARRUDA BOTELHO**, todos ja qualificados, aditaram o instrumento particular de 7/10/93 registrado sob o nº 03 e instrumentos particulares de 01/03/94, 1º/08/94 e 1º/08/95 com força de escritura pública, averbados sob os nºs 4, 5 e 7 na matricula nº 256.136 mencionados na Av.1, para ficar constando que por expressa solicitação da devedora , o credor concorda em conceder um prazo de carência para o início da fase de amortização de 06 meses, com início em 01/10/95 e término em 01/04/96. Durante o periodo da carência, a devedora pagará a taxa de juros nominal de 1,02368%. Em decorrência da carência concedida, ficam também alterados no contrato inicial: a) A data do vencimento do contrato, anteriormente prevista para 01.10.2.003, ocorrerá em 01.04.2.003; b) A data do pagamento total do empréstimo ou do início da fase de amortização do financiamento, anteriormente prevista para 01.10.95, ocorrerá em 01.04.96; c) A data do início da amortização mensal, anteriormente prevista para 01.10.95, ocorrerá em 01.04.96; d) O prazo de amortização do financiamento, anteriormente previsto para 96 meses, fica alterado para 90 meses; e) A data de vencimento da primeira prestação, anteriormente prevista para 01.11.95, ocorrerá em 01.05.96; f) O prazo para comercialização com financiamento assegurado para as unidades, anteriormente previsto para iniciar em 01.10.95, fica alterado para 01.04.96, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições dos referidos contratos.
Data:- 18 de março de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.4/273.123:- Por escritura de 24 de outubro de 1996, do 17º Cartório de Notas desta Capital, livro 2892 - fls. 002, CAMPANÁRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel a CONQUISTA

-continua na ficha 03-

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE LUSTICA CALEMI, em 22/01/2020 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B72H4E.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 273.123 | ficha 03 | Continuação

IMOBILIÁRIA LTDA, CGC. 54.544.317/0001-18, com sede à Rua Funchal, nº 19, 7º andar, nesta Capital, pelo preço de R$ 153.768,71. Consta no título que o imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora.
Data:- 01 de novembro de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.5/273.123:-Pela escritura mencionada no R.4, a **CONQUISTA IMOBILIÁRIA LTDA.**, já qualificada, assumiu a dívida hipotecária mencionada na Av.1 desta matrícula, atualmente no valor de R$ 5.320.262,50, figurando como credor o **BANCO ITAÚ S/A** ., já qualificado, e como fiadores **FERNANDO DE ARRUDA BOTELHO,** e sua mulher **ROSANA CAMARGO DE ARRUDA BOTELHO; MURILO DE ARAUJO E ALMEIDA** e sua mulher **ANA CECILIA CAMARGO ALMEIDA**; e **JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA PASQUA,** e sua mulher **CLAUDIA WALLER DE OLIVEIRA PASQUA**, todos já qualificados, ficando ratificadas todas as claúsulas e condições constantes dos instrumentos de constituição de hipoteca e de reti -ratificação mencionados na Av.1, e instrumento de reti-ratificação objeto da Av. 3.
Data:- 01 de novembro de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.6/273.123: - Por instrumento particular datado de 10 de dezembro de 1996, com força de escritura pública, de um lado o **BANCO ITAÚ S/A.,** inscrito no CGC/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista nº 176, na qualidade de credor, e de outro lado ***CONQUISTA IMOBILIÁRIA LTDA,*** já qualificada, na qualidade de devedora, e ainda ***FERNANDO DE ARRUDA BOTELHO*** e sua mulher ***ROSANA CAMARGO DE ARRUDA BOTELHO e MURILO DE ARAÚJO E ALMEIDA*** e sua mulher ***ANA CECÍLIA CAMARGO ALMEIDA,*** já qualificados, na qualidade de fiadores, **aditaram** os instrumentos particulares mencionados na Av.1 e a Av.3, e também a escritura pública averbada sob nº 5, para constar que:- **a)** em virtude do atraso no pagamento das prestações pela devedora, no período de 01/06/96 a 01/12/96, o valor das prestações em atraso mais o valor dos encargos moratórios, num total de R$ 632.278,23, somados ao saldo devedor de R$ 4.840.189,56, mais os juros e correção monetária "pro rata" de 01/12/96 a 10/12/96

- Continua no verso -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CELLUSTO CALVI VES e protocolado sob o número 2220012000002 em 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B72341E8.

matrícula 273.123 ficha 03 verso

no valor de R$ 30.435,82, passaram a constituir o saldo devedor atual do financiamento, num total de R$ 5.502.903,61, que será pago através de 082 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 10/01/97; **b)** fica alterado também a data do aniversário do contrato, do dia 1° para o dia 10 de cada mês, para tanto, os juros e encargos "pro rata", referentes ao período de 01/12/96 a 10/12/96, são também incorporados ao saldo devedor; **c)** constou incorretamente no aditivo averbado sob n° 3, a redução da data do vencimento do contrato para 01/04/2.003, quando o correto seria manter o seu vencimento em 01/10/2.003, assim sendo, pela presente, as partes corrigem o engano ocorrido, fixando a data do vencimento do contrato para 10/10/2003, em vista também, da alteração do dia de aniversário do contrato; e **d)** fica também excluído do contrato originário a fiança prestada por ***JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA PASQUA*** e sua mulher ***CLAUDIA WALLER DE OLIVEIRA PASQUA,*** permanecendo como fiadores e principais pagadores do instrumento ora aditado, ***FERNANDO DE ARRUDA BOTELHO*** e sua mulher ***ROSANA CAMARGO DE ARRUDA BOTELHO e MURILO DE ARAÚJO E ALMEIDA*** e sua mulher ***ANA CECÍLIA CAMARGO ALMEIDA,*** já qualificados, tudo na forma do título, ratificando todas as demais cláusulas e condições do contrato ora aditado.

Data: - 28 de maio de 1997.

JOSÉ PINHO
Escrevente Autorizado

Av.7/273.123:- Por instrumento particular de 10 de setembro de 1.997, com força de escritura pública, de um lado o **BANCO ITAÚ S/A,** já qualificado, na qualidade de credor, de outro lado a **CONQUISTA IMOBILIÁRIA LTDA.,** já qualificada, na qualidade de devedora, e ainda **FERNANDO DE ARRUDA BOTELHO** e sua mulher **ROSANA CAMARGO DE ARRUDA BOTELHO,** e **MURILO DE ARAÚJO E ALMEIDA** e sua mulher **ANA CECÍLIA CAMARGO ALMEIDA,** professora, todos já qualificados, na qualidade de fiadores, **aditaram** os instrumentos particulares mencionados na Av.1, e os instrumentos particulares mencionados nas averbações n°s 3 e 6, para ficar constando que, em virtude do atraso no pagamento das prestações pela devedora, no período de 10/06/97 a 10/09/97, o valor das prestações em atraso mais o valor do encargos moratórios, num total de R$ 434.010,42, somados ao saldo devedor de R$ 3.866.862,29, passaram a constituir o saldo devedor atual do financiamento, num total de R$ 4.300.872,71, que será pago através de 73 meses, vencendo-se a primeira prestação em 10/10/97, na forma do título, ficando ratificados todos os demais itens, cláusulas e condições dos referidos contratos.

Data:- 06 de abril de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Continua na ficha 04

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE LUIS TOLEDO MONTEIRO OLIVEIRA:11122016804 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em quinta-feira, 22/01/2026 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B72341E8.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula **273.123** ficha **04**

Continuação

Av.8/273.123:- Por instrumento particular datado de 03 de março de 1998, com força de escritura pública, procede-se o **cancelamento** do registro de hipoteca, e averbações mencionadas na averbação nº 1, a averbação nº 5 de sub-rogação, e as averbações 3, 6 e 7 de aditamentos, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da credor **BANCO ITAÚ S/A.**
Data:- 18 de maio de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.9/273.123:- Pelo instrumento particular mencionado na averbação nº 8, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 1998 pela PMSP, procede-se a presente para constar que o imóvel atualmente é lançado pelo **CONTRIBUINTE nº 171.203.0177-1.**
Data:- 18 de maio de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.10/273.123:- Pelo instrumento particular mencionado na averbação nº 8, **CONQUISTA IMOBILIÁRIA LTDA.**, já qualificada, **VENDEU o imóvel** a **CARLOS ROBERTO LUCIANO**, RG. nº 13.775.961-SSP/SP. e CPF/MF. sob o nº 083.564.368-93, brasileiro, comerciante, e sua mulher **ISABEL CRISTINA OMIL LUCIANO**, RG. nº 19.584.616-3-SSP/SP. e CPF/MF. sob o nº 142.494.258-60, brasileira, advogada, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua José Gonçalves, nº 25, Aptº. 91, pelo preço de R$ 124.566,00. Conforme consta na declaração datada do 29 de dezembro de 1997, o imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora.
Data:- 18 de maio de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.11/273.123:- Pelo instrumento referido na averbação nº 8, **CARLOS ROBERTO LUCIANO** e sua mulher **ISABEL CRISTINA OMIL LUCIANO**, já qualificados, **HIPOTECOU o imóvel** ao **BANCO ITAÚ S/A.**, com sede nesta Capital, à Rua Boa Vista, nº 176, inscrita no CGC/MF. sob o nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R$ 90.000,00, pagáveis por meio de 180 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 03 de abril de 1998, com juros à taxa nominal de 11,386% ao ano e efetiva de 11,999% ao ano, sendo as prestações e o saldo devedor, reajustados na forma e condições estabelecidas no título. **VALOR DA GARANTIA:- R$ 141.200,00.**
Data:- 18 de maio de 1998.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

CONTINUA NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANUSCELI JUSTICA, PES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 22/01/2026 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B723413.

matrícula 273.123 | ficha 04 verso

Av.12/273.123:- Pelo instrumento particular datado de 27 de setembro de 2.000, com força de escritura pública, procede-se o cancelamento do registro n° 11 de hipoteca, por autorização do credor BANCO ITAÚ S/A.
Data:- 14 de maio de 2001.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.13/273.123:- Por instrumento particular datado de 27 de setembro de 2.000, com força de escritura pública, CARLOS ROBERTO LUCIANO e sua mulher ISABEL CRISTINA OMIL LUCIANO, já qualificados, VENDERAM o imóvel a MARCELO ZOCCOLA, RG. n° 18.864.856-SSP/SP. e CPF/MF. sob o n° 142.083.638-27, brasileiro, técnico eletrônico, e sua mulher RAFAELA BIANCA BOLOGNA ZOCCOLA, RG. n° 29.300.461-4-SSP/SP. e CPF/MF. sob o n° 260.382.558-50, brasileira, do lar, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua José Gonçalves, n° 25 - Apt°. 91, pelo preço de R$146.000,00.
Data:- 14 de maio de 2001.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.14/273.123:- Por instrumento particular datado de 27 de setembro de 2.000, com força de escritura pública, MARCELO ZOCCOLA, e sua mulher RAFAELA BIANCA BOLOGNA ZOCCOLA, já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel ao BANCO ITAÚ S/A., com sede nesta Capital, à Rua Boa Vista, n° 176, inscrito no CNPJ/MF. sob o n° 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R$146.000,00, pagáveis por meio de 180 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 27/10/2000, com juros à taxa mensal efetiva de 0,9488%, sendo as prestações e o saldo devedor, reajustados na forma e condições estabelecidas no título. VALOR DA GARANTIA:- R$132.000.00.
Data:- 14 de maio de 2001.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- continua na ficha 05 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE LUSTICA CALEMI, em terça-feira, 22/12/2020 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B72341E8.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 273.123 | ficha 05

Continuação

Av.15/273.123:- Com fundamento no artigo 213, parágrafo 1°, da Lei n° 6.015/73, procede-se a presente à vista do título que originou o registro n° 14, para ficar constando que o valor correto da divida é R$ 57.945,00 e não como constou no aludido registro.
Data:- 09 de novembro de 2001.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.16/273.123:- Por instrumento particular de 12 de dezembro de 2001, procede-se o CANCELAMENTO do R.14 de hipoteca, por autorização do credor BANCO ITAU S/A.
Data:- 24 de janeiro de 2002.

ROBERTO BATISTA DA COSTA
Escrevente Substituto

R.17/273.123:- Por escritura de 14 de fevereiro de 2002 do 13° Tabelião de Notas desta Capital, livro 3330 - fls.335/337, *MARCELO ZOCCOLA* e sua mulher *RAFAELA BIANCA BOLOGNA ZOCCOLA*, já qualificados, VENDERAM o imóvel a *SANDRO BASSETTO LAROCCA*, RG n° 23.129.845-6-SSP/SP e CPF n° 148.836.188-62, engenheiro civil, e sua mulher *ERIKA SASAKI LAROCCA*, RG n° 18.997.945-SSP/SP e CPF n° 126.218.568-88, engenheira civil, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Estilo Barroco, n° 630, apt° 132, Vila Henrique, pelo preço de R$ 120.000,00.
Data:- 28 de fevereiro de 2002.

TARSIS CALEMI EMMERICK
Escrevente Substituto

R.18/273.123: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.213.162 - 23/01/2018)
Pela escritura lavrada em 17 de janeiro de 2018, pelo 4º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3278, páginas 383 a 386, **SANDRO BASSETTO LAROCCA** e sua mulher **ERIKA SASAKI LAROCCA**, RG nº 18.997.945-8-SSP/SP, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Itapimirum, 367, apto 152-B, já qualificados, **venderam o imóvel a CLÁUDIA MARIA MURARI MICHELI**, RG nº 4.144.145-X-SSP/SP, CPF/MF nº 011.752.098-56, brasileira, divorciada, empresária, residente e

Continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE LUSTICA CALEMI, em quinta-feira, 22/01/2026 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B72341E8.

matrícula 273.123 | ficha 05 verso

domiciliada nesta Capital, na Rua Ministro de Godoi, 688, apto 41, pelo preço de R$480.000,00, **com a anuência de GOLDA KABACZNIK ZATZ TAMMAM**, RG nº 56.531.517-1-SSP/SP, CPF/MF nº 664.545.732-49, médica, casada sob o regime da separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 7.430, no 2º Registro de Imóveis desta Capital, com **VICTOR ALBERTO TAMMAM**, RG nº 26.105.502-6-SSP/SP, CPF/MF nº 258.852.128-21, administrador de empresas, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Lincoln de Albuquerque, 231, apto 11, Perdizes, que cederam e transferiram seus direitos e obrigações decorrentes de do compromisso de venda e compra de 20/12/2017, não registrado, pelo preço de R$550.000,00.
Data: 29 de janeiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810
Hash: 390B3E7516563E9A0F5ED7FD5068016A
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.19/273.123: **RETIFICAÇÃO** (Prenotação nº 1.215.501 - 20/02/2018)
Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, e a vista do título que deu origem ao registro nº 18, é feita a presente averbação a fim de constar que o número correto da carteira de identidade (RG) de **VICTOR ALBERTO TAMMAM** é **26.106.502-6-SSP/SP**, e não como constou.
Data: 21 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888
Hash: 511CD37C46C1D44799D121AE7D1A868D
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.20/273.123: **RETIFICAÇÃO** (Prenotação nº 1.215.501 - 20/02/2018)
Pela escritura de retificação e ratificação lavrada em 07 de fevereiro de 2018, pelo 4º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.281, págs. 37/40, **SANDRO BASSETTO LAROCCA** e sua mulher **ERIKA SASAKI LAROCCA**; **CLAUDIA MARIA MURARI MICHELI**, divorciada; **GOLDA KABACZNIK ZATZ TAMMAM** casada com **VICTOR ALBERTO TAMMAM**, todos já qualificados, **retificaram** a escritura lavrada em 17/01/2018, pelo 4º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.278, págs. 383/386, registrada sob o nº 18, para constar que **a venda e compra é feita em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 20/04/2017, não registrado**, e não como constou.
Data: 21 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888
Hash: 511CD37C46C1D44799D121AE7D1A868D
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua na ficha 06

Certidão emitida pelo SREI
Registradores
www.registradores.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 e tramitado em processo eletrônico, em 22/01/2020 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B72H4E8.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula 273.123 | ficha 06

Continuação

AV:21/273.123:INDISPONIBILIDADE DE BENS (prenotação 1.294.156-16/01/2020: Procede-se a presente averbação para ficar constando que por determinação do Juízo da 90ª. Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo, Processo nº. 10003918420175020090, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade nº. 202001.1313.01032807-IA-640, foi decretado a Indisponibilidade de bens e direitos de **CLAUDIA MARIA MURARI MICHELI, CPF/MF nº. 011.752.098-56.**

Data: 21 de janeiro de 2020

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 6130D35A90F31310988057C2354149F9
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE LUSTICA OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 22/01/2020 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B7234E8.

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 29/06/2020 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).
CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).
O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 01 de Julho de 2020

Andressa Camila dos Santos Silva
Escrevente Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R$	32,97
Estado	R$	9,37
Sefaz	R$	6,41
Registro Civil	R$	1,74
Tribunal de Justiça	R$	2,26
Min. Público	R$	1,58
Imposto s/serviços	R$	0,67
T O T A L	R$	55,00

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

1111793C30000000047456420Z

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PLINIO ANTONIO CHAGAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 02/07/2020 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código B72B4HE.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 171.203.0177-1

Local do Imóvel:
R JOSE GONCALVES, 25 - AP 91
SANTO AMARO ED S L CONQUISTA CEP 05727-250
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE GONCALVES, 25 - AP 91
SANTO AMARO ED S L CONQUISTA CEP 05727-250

Contribuinte(s):
CPF 011.752.098-56 CLAUDIA MARIA MURARI MICHELI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.240	Testada (m):	103,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0129
Área total (m²):	3.240		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	153	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.030	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1995		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	936,00
- da construção:	1.918,00

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

- da área incorporada:	62.594,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	220.091,00
Base de cálculo do IPTU:	282.685,00

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 15/12/2021, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/09/2021
Número do Documento: 2.2021.003118281-9
Solicitante: DANILO BELOTI GONCALVES (CPF 369.187.158-52)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO BELOTI GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/01/2022 às 15:14 , sob o número WSTA22700269560
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034593-37.2020.8.26.0002 e código F8284E6.