

Marco Antonio de Matteo Ferraz
Advogado

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – FÓRUM JOÃO MENDES JR – COMARCA DA CAPITAL DE S.PAULO

"31CV"

Proc.nº 1008033-26.2018.8.26.0100
- Execução de Título Executivo -

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANEL-

LI, por um de seus advogados que esta subscreve (fls. 04), nos autos da Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, e que move em face de **FABÍOLA BARRETTO PONTIROLI**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

01. Considerando a decisão de fls. 120 na qual esse MM.Juízo autorizou a avaliação do bem penhorado via corretores imobiliários registrados junto ao CRECI/SP, no caso de silêncio da Executada; segue em anexo à presente petição 04 (quatro) avaliações independentes e firmadas por três (03) corretores de imóveis diferente (docs. 01 a 03), tendo estes avaliado o referido imóvel respectivamente em:

1. R\$ 1.065.000,00 (um milhão e sessenta e cinco mil reais);
2. R\$ 751.400,00 (setecentos e cinquenta e um mil e quatrocentos reais);
3. R\$ 908.431,11 (novecentos e oito mil quatrocentos e trinta e um reais e onze centavos); e
4. R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais).

Marco Antonio de Matteo Ferraz
Advogado

02. Considerando também ter o Condomínio Exequente se comprometido a trazer a colação dos autos ao menos três (03) anúncios de imóveis similares postados na internet; como segue:

- a) Avaliação 01-R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais);
- b) Avaliação 02-R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais); e
- c) Avaliação 03-R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

03. Considerando outrossim que a Executada se quedou inerte quanto à decisão de fls. 120, conforme faz prova certidão de fls. 122;

04. Considerando finalmente que a média dos valores apontados, tanto nas avaliações por Corretor de Imóvel, como de anúncios de imóveis similares anunciados na rede mundial de computadores é de R\$ 853.547,30 (oitocentos e cinquenta e três mil quinhentos e quarenta e sete reais e trinta centavos).

REQUER:

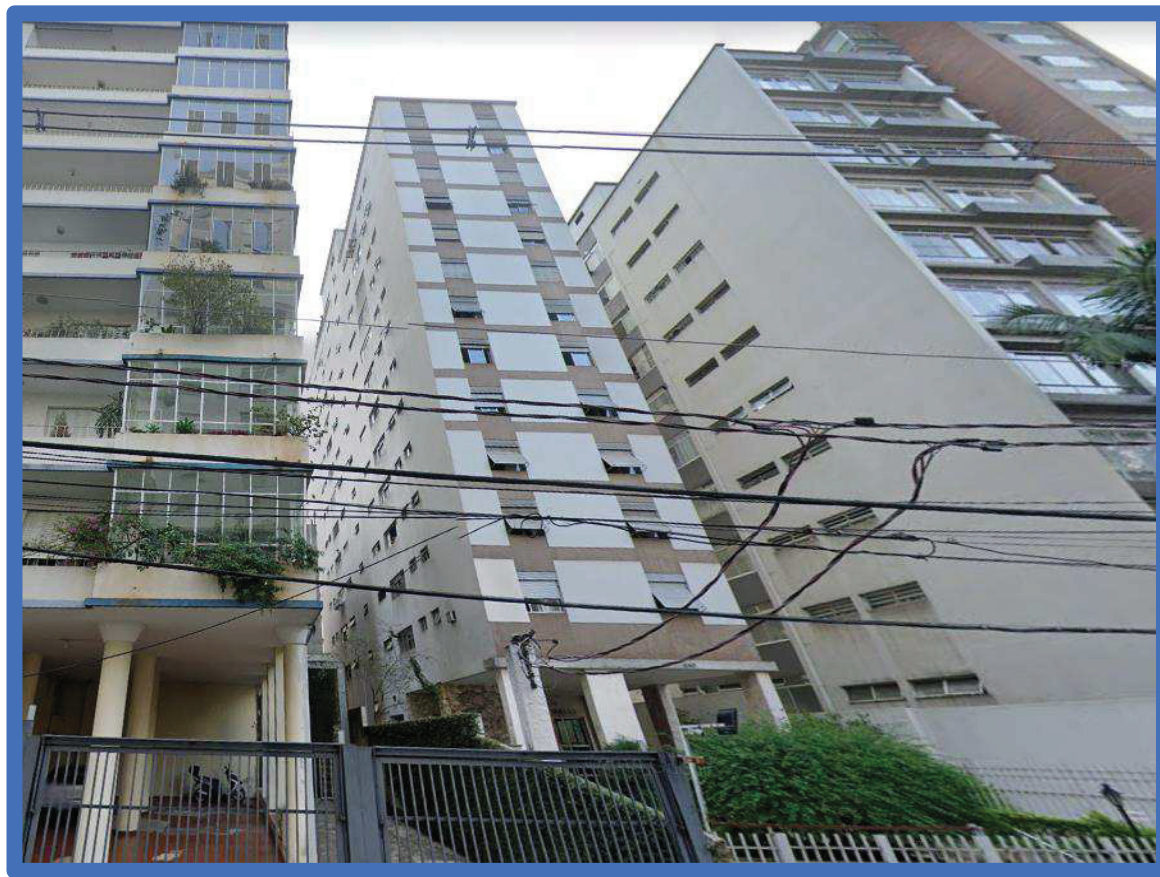
- I. a homologação da importância de **R\$ 853.547,30 (oitocentos e cinquenta e três mil quinhentos e quarenta e sete reais e trinta centavos)**, para futura alienação forçada; e
- II. a nomeação de leiloeiro público de confiança desse MM.Juízo para a futura alienação forçada; ou alternativamente, a autorização para que o Condomínio Exequente escolha aquele de sua confiança.

Termos em que,
Pede e Espera deferimento.

São Paulo, 03 de Agosto de 2.020.

Marco Antonio de Matteo Ferraz
OAB/SP 140.139

p. 2018/0002

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -***DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANELLI
RUA DOUTOR ALFREDO ELLIS, 240 – APTO. 101
BELA VISTA - SÃO PAULO – SP
CEP: 01322-050

VALOR DE MERCADO**EM CONDIÇÕES NORMAIS DE MERCADO****R\$ 1.065.000,00****EM SITUAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****R\$ 751.400,00**

Rua Jordão Ramalho, 46 – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599

E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br

1 - INTRODUÇÃO

Solicitantes

Condomínio Edifício Abílio Ticianelli

Finalidade

Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente estudo para fins de venda, em atenção ao despacho da M.M. Doutora Juíza de Direito da 31ª Vara Cível do Foro Central Cível – processo: 1008033-26.2018.8.26.0100.

Endereço

Rua Doutor Alfredo Ellis, 240 – Bela Vista, São Paulo, SP – CEP: 01322-050

Descrição do imóvel

A referida Unidade tem a idade estimada em 44 anos, padrão construtivo classificado como “residencial – apartamento – padrão médio” e estado de conservação “regular”

Conforme dados extraídos da Matrícula nº 50.546 do 1º Registro de Imóveis da Capital:

O APARTAMENTO nº 101, no 10º andar do EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANELLI, na rua Alfredo Ellis, nº 240, no 2º subdistrito – LIBERDADE, contribuinte nº 009.053.0119-6, com a área útil de 106,5200m², área comum de 42,6525m², mais a área correspondente a uma vaga de garagem de 27,4600m², perfazendo a área total de 176,6325m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 4,1666%.

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

Data da vistoria

Não foi possível vistoriar internamente a unidade avalianda.

Data de referência

julho de 2020

2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando-se as características do imóvel, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de **imóvel de baixa liquidez, com comercialização à longo prazo.**

3 - METODOLOGIA

Para a determinação do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o seu valor é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram analisados elementos comparativos situados na região do avaliando, ofertados no mercado para venda, mediante consulta a empresas e profissionais do mercado imobiliário, assumindo-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

Rua Jordão Ramalho, 46 – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599

E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br

5 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os dados amostrais foram devidamente homogeneizados pela aplicação dos fatores:

- **Fator Oferta** – corrigindo as possíveis distorções com relação à elasticidade no preço ofertado em comparação ao valor do efetivo fechamento do negócio;
- **Fator Área** – visa corrigir as diferenças entre as áreas dos elementos comparativos em relação ao avaliando;
- **Fator Localização** – Para a transposição será utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo - SP.
- **Fator Padrão Construtivo** – Os elementos comparativos serão homogeneizados em função do padrão construtivo com o emprego dos coeficientes previstos no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2017”.
- **Fator Conservação** - Os elementos comparativos serão homogeneizados em função da idade real estimada, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2.017”.

6 - VALOR DO IMÓVEL – (valor de mercado)

Após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor do imóvel avaliando, constituído do apartamento nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Abílio Ticianelli, situado na Rua Alfredo Ellis, nº 240, no bairro da Bela Vista, **em condições normais de mercado**, é de **R\$ 1.065.000,00 (um milhão e sessenta e cinco mil reais)**, na data base da avaliação, ou seja, julho de 2020.

7 - VALOR DO IMÓVEL – (liquidação forçada)

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado através da fórmula a seguir:

Valor do Imóvel	R\$	1.065.000,00
Taxa de Desconto – CDI (taxa mensal)	%	1,034
Risco do Imóvel	%	0,300
Taxa de Desconto	%	1,334
Cenário de Liquidez	-	Baixa
Prazo Estimado de Venda	-	24 meses

$$\begin{array}{r} \text{Valor de Liquidez} \\ \hline 1.065.000,00 \\ (1,334)^{24} \\ \hline \text{Valor Liquidação Forçada} \quad \text{R\$ 751.400,00} \end{array}$$

Após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor do imóvel avaliando, constituído do apartamento nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Abílio Ticianelli, situado na Rua Alfredo Ellis, nº 240, no bairro da Bela Vista, **em uma situação de liquidação forçada**, é de **R\$ 751.400,00 (setecentos e cinquenta e um mil e quatrocentos reais)**, na data base da avaliação, ou seja, julho de 2020.

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

8 - ENCERRAMENTO

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo a presente “**DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO**” que é composta de 7 (sete) páginas, impressas no anverso, todas rubricadas e esta que segue assinada e datada, ao tempo em que me coloco à disposição para eventuais esclarecimentos que se entendam necessários.

São Paulo, 23 de julho de 2020.

Respeitosamente,



José Carlos Lourenço

CNAI 07077 / CRECI 088611-F
RG 8.155.888-0 / CPF 765.460.398-34

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

JOSÉ CARLOS LOURENÇO

Avaliador imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob nº 07077 e CRECI-SP sob nº 88611-F,

Bacharel em Administração com especialização (MBA), em Gestão de Negócios Imobiliários.

Habilitado como PERITO AVALIADOR junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

Expressiva atuação, nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, na qualidade de Assistente Técnico em Ações de Renovatórias de Locação, Revisionais de Aluguel, Desapropriações, dentre outras.

Diversos trabalhos de avaliações imobiliárias em todo o território nacional.

OUTROS CURSOS

Direito Imobiliário ESA/SP– 2008

Direito do Consumidor – Contratos ESA/SP- 2009



J

Rua Jordão Ramalho, 46 – Jardim Maristela – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599

E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11	
Imóvel Avaliando:	Apartamento nº 101 – 10º andar do Edifício Abílio Ticianelli sito à Rua Dr. Alfredo Ellis, 240 - Bela Vista, São Paulo - SP
Finalidade da Avaliação:	Determinação do valor mercadológico do imóvel
Interessado:	Condomínio Edifício Abílio Ticianelli



André Luís Gomes de Alencar

Corretor de Imóveis/Perito Avaliador

CRECI nº 92.246- 2ª Região (São Paulo) – CNAI 10.176

Rua Natal Pigassi, 591 – Jd. Celeste – São Paulo/SP.

Fone: 11-98181-0571 –

E-mail: andre.alencar@creci.org.br e andre.universocontabil@gmail.com

DS
ALGDA

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, 27 de julho de 2020.

Ao
Condomínio Edifício Abílio Ticianelli
A/c Torquato – Administração e Contabilidade
Rua Dr. Alfredo Ellis, 197 – Bela Vista – São Paulo – SP

Prezados Senhores

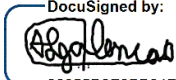
Em atenção ao órgão competente apresento, anexa, a **Avaliação do valor de mercado do imóvel**: apartamento nº 101 – 10º andar do Edifício Abílio Ticianelli sito à Rua Dr. Alfredo Ellis, 240 - Bela Vista, São Paulo - SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 50.546 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 009.053.0119-6.

Esclarecemos, por oportuno, que essa Avaliação encontra-se em conformidade com a Lei Federal N° 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U.de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em seu artigo 3º que diz "compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária" .

Assim como, essa Avaliação respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóvel nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de documento, por Corretor de Imóveis, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Diante de dados necessários e características do imóvel, objeto dessa avaliação, e efetuando ponderações dos seus atributos, por meio do método comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicando, ainda, as devidas técnicas de Homogeneização que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, foi possível definir o **valor do imóvel avaliando em R\$ 908.431,11 (Novecentos e oito mil, quatrocentos e trinta e um reais e onze centavos)**. Conforme demonstra o estudo anexo.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

38055D3E3BB34EF...



ANDRÉ LUIS GOMES DE ALENCAR
Corretor de Imóveis/Perito Avaliador

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

André Luis Gomes de Alencar, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo - Brasil) sob o nº 92.246 - F, devidamente cadastrado no COFECI/CNAI sob nº 10.176, com escritório à Rua Natal Pigassi nº 591, Jardim Celeste – São Paulo/SP, na qualidade de Perito Avaliador apresenta esta Avaliação Mercadológica. **(Curriculum - Anexo I)**

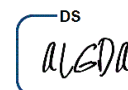
IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta Avaliação, **apartamento 101**, localizado no 10º andar do Edifício Abílio Ticianelli sito à **Rua Dr. Alfredo Ellis, 240 - Bela Vista**, município de **São Paulo/SP**, registrado sob a matrícula de nº **50.546** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de **São Paulo**, nos seguintes termos:

“O apartamento nº 101 no 10º andar do Edifício Abílio Ticianelli, na Rua Dr. Alfredo Ellis, 240, 2º Subdistrito LIBERDADE, contribuinte nº 009.053.0119-6, com área privativa de 106,5200 m², área de uso comum de 42,6525 m² e área correspondente a uma vagas na garagem de 27,4600 m², perfazendo a área total de 176,6325 m² e a fração ideal de 4,1666% no terreno.”

O imóvel avaliando está num quarteirão entre a Rua Cunha Bueno e Rua Pio XII. Este local está classificado como Zoneamento ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana), tendo como principais ruas próximas: Treze de maio, Pedroso, Brigadeiro Luís Antonio e Avenida 23 de maio.

Quanto à infraestrutura e serviços públicos, podemos citar: rua pavimentada e arborizada, rede de gás, TV a cabo e internet e transporte coletivo próximo, metrô e ônibus.



CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A seguir, estão relacionadas as tabelas que descrevem as características que foram possíveis levantar do referido imóvel (Tabela 1) e elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros). (Tabela 2)

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL


ITEM	QTDE.
Quantidade de torres/blocos	01
Quantidade de andares	12
Quantidade de unidades	2 por andar
Idade	45 anos
Idade aparente	30 anos
Aspecto geral	Bem conservado
Quantidade de elevadores sociais	01
Quantidade de elevadores de serviço	01
Portaria	1 (24h)
Salão de festas	01

Tabela 1

ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES

Elementos
Academias
Cartórios
Escolas
Espaços culturais
Estações de metrô
Farmácias
Feira Livre
Hipermercados
Hospitais
Igrejas
Lab. de Análises Clínicas
Posto/Centro de saúde
Restaurantes
SENAI/SESI/SENAC
Shopping Center
Teatro
Universidades

Tabela 2

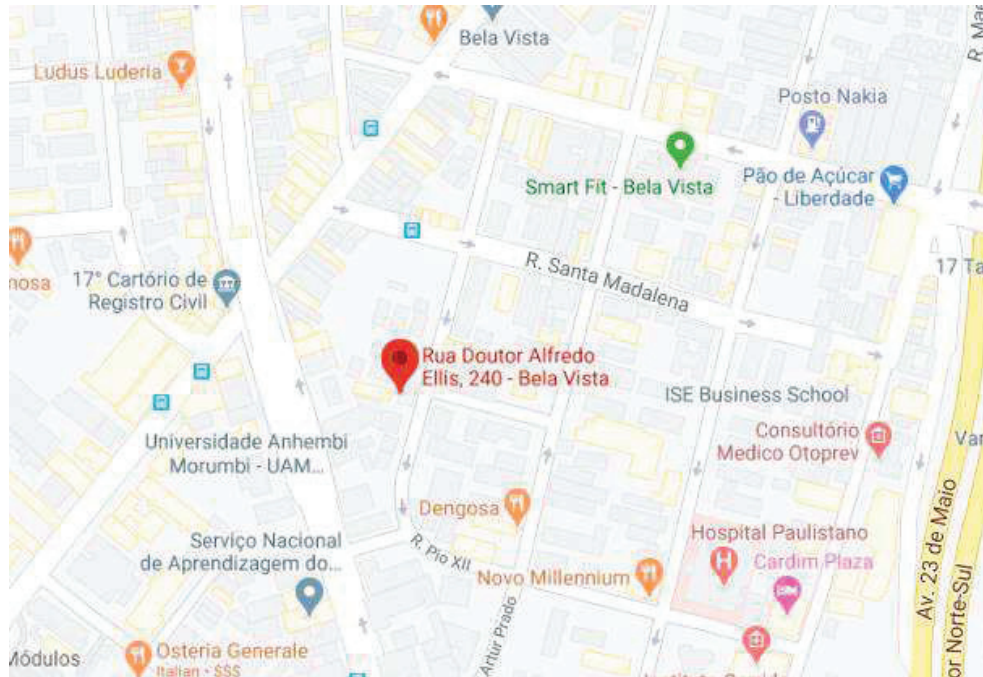
DS


CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

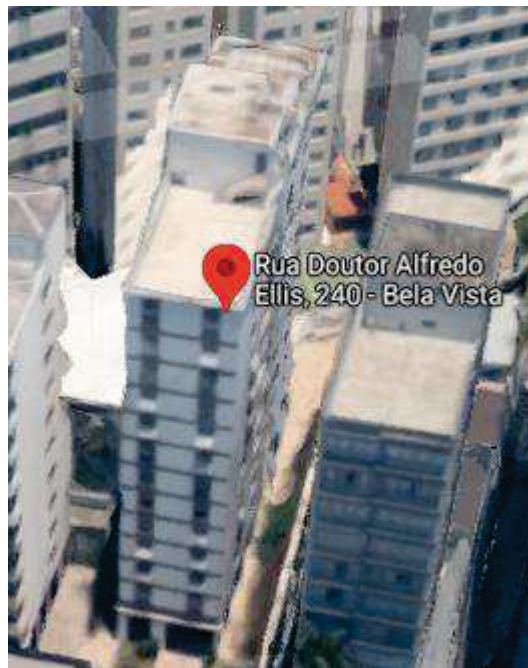
CONFRONTAÇÕES

Foi conferida a descrição de suas confrontações constantes na Matrícula de número 50.546 do 1º Registro de Imóveis do município de São Paulo que fazem parte integrante dessa Avaliação (**anexo II**), sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



VISTA AÉREA



CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

METODOLOGIA UTILIZADA**Pesquisa de mercado**

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado imobiliário de outros 04 (quatro) imóveis que apresentam elementos com atributos compatíveis. O método aplicado, neste estudo, teve como referências os imóveis abaixo relacionados.

Imóvel Referencial 1

Apartamento 03 dormitórios sendo 01 suíte, totalmente mobiliado, com sala ampla para dois ambientes, 01 banheiro social, cozinha, dependência de empregada, área de serviço, 01 vaga de garagem, portaria 24h. - 106 m².

Área de lazer: Salão de festas.

Rua Dr. Alfredo Ellis, 240, Bela Vista - São Paulo.

R\$ 990.000.000 - Imóvel a venda, no mesmo condomínio. proprietário César.

Imóvel Referencial 2

Apartamento 03 dormitórios sendo 01 suíte, totalmente reformado, piso de madeira, sala dois ambientes, 01 banheiro social, cozinha com dispensa e armários planejados, área de serviço, 01 vaga de garagem, portaria 24h. - 107 m².

Área de lazer: Academia, salão de festas.

Rua Dr. Alfredo Ellis, 301, Bela Vista - São Paulo.

R\$ 980.000,00 – Imóvel anunciado sob o cód.: SS28939 na SH PRIME IMOVEIS

Imóvel Referencial 3

Apartamento 03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala ampla, sacada, 02 banheiros, cozinha, área de serviço, 01 vaga de garagem, área útil de 102 m².

Área de lazer: Salão de festas, Jardim e Playground.

Rua Dr. Alfredo Ellis, 273, Bela Vista, SP.

R\$ 1.052.000,00 - – Imóvel anunciado no catálogo da 123i.

Imóvel Referencial 4

Apartamento 03 dormitórios, sala ampla, sacada, 02 banheiros, cozinha, área de serviço, 01 vaga de garagem, portaria 24h, com área útil de 109 m².

Área de lazer: Salão de festas, Playground, Salão de jogos.

Rua Dr. Fausto Ferraz, 100 Bela Vista, SP.

R\$ 930.000,00 - anunciado sob o cód.: REO377846 pela Lopes.

ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção do valor real.

Foi aplicado de um fator redutor para adequar, ao valor de mercado, os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel.

DS
ALGDA

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (versa que **“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”**), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA: Rua Dr. Alfredo Ellis, 240 - Apartamento 101 - Bela Vista							
Terreno (m ²):		732		Idade do IA:		45	
Construção (m ²):		106					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							5%
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua Dr. Alfredo Ellis, 240	106	Anúncio	R\$ 990.000,00	45	R\$ (49.500,00)	R\$ 8.872,64
R2	Rua Dr. Alfredo Ellis, 301	107	Anúncio	R\$ 980.000,00	45	R\$ (49.000,00)	R\$ 8.700,93
R3	Rua Dr. Alfredo Ellis, 273	102	Anúncio	R\$ 1.052.000,00	37	R\$ (52.600,00)	R\$ 9.798,04
R4	Rua Dr. Fausto Ferraz, 100	109	Anúncio	R\$ 930.000,00	44	R\$ (46.500,00)	R\$ 8.105,50
R5						R\$ -	
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

Dados do Imóvel em Avaliação

Terreno (m2)	Construção (m2)	Idade do IA
732	106	45

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
0	50	0	Entre regular e reparos simples	D	5		R\$ 8.872,64
0	50	0	Entre regular e reparos simples	D	5		R\$ 8.700,93
8	50	16	Entre novo e regular	B	3	9,3100	R\$ 8.885,84
1	50	2	Regular	C	4	3,5100	R\$ 7.821,00
45		0					R\$ -
45		0					R\$ -
45		0					R\$ -
45		0					R\$ -
45		0					R\$ -
45		0					R\$ -
						Total:	R\$ 34.280,42
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 8.570,10
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:							R\$ 908.431,11

DS
ALGD

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto dessa avaliação, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação	R\$ 908.431,11
---	-----------------------

É plenamente perceptível os diversos elementos que podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel. Como exemplo de características desvalorizantes, podemos citar: inclinação do terreno, área de alagamento, presença de feiras livres, dentre tantas outras. Existem também elementos que influenciam na valorização do imóvel, tais como: melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais, no entorno, etc. Todavia, na avaliação desse imóvel não foram consideradas as influências supramencionadas, uma vez que tanto os imóveis referenciais obtidos quanto o avaliando, possuem as mesmas características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO

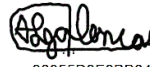
Utilizando o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, levando-se em consideração alguns imóveis com elementos e atributos compatíveis com a finalidade de comparar com o imóvel em avaliação e a partir da ponderação dos dados obtidos, identificando-se, também, as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário foi possível concluir o Valor do imóvel objeto dessa Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 908.431,11
(Novecentos e oito mil, quatrocentos e trinta e um reais e onze centavos)

Por tratar-se de uma Avaliação Técnica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecendo a oportunidade de preparar e apresentar esse trabalho, e coloco-me à disposição de Vossa Senhoria para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

38056D3E3BB34EF...



ANDRÉ LUÍS GOMES DE ALENCAR
CRECI 92.246-F - CNAI 10.176

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ANEXO I

CURRICULUM VITAE

ANDRÉ LUÍS GOMES DE ALENCAR




- **Qualificação:** Corretor de Imóveis/Perito Avaliador e Contador
- **CRECI/SP:** 92.246 - 2ª Região (São Paulo)
- **CNAI:** 10.176
- **CRC/SP:** 190.276
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (2005) e Bacharel em Ciências Contábeis (1995 pela Universidade Paulista)
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2009, e Sócio na Medicalcont SS, empresa especializada em contabilidade para médicos, clínicas médicas.
- **Endereço:** Rua Natal Pigassi nº 591 – Sala 01 – Jardim Celeste – São Paulo - SP
- **Telefone:** 11-98181-0571
- **E-mail:** andre.alencar@creci.org.br e andre.universocontabil@gmail.com

DS
ALGDA

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ANEXO II

MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 50.546 ficha 01 São Paulo, 06 de agosto de 1.985.-

O APARTAMENTO Nº 101 no 10º andar do EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANELLI, na rua Alfredo Ellis, nº 240, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte nº 009.053.0119-6, com a área útil de 106,5200m², área comum de 42,6525m², mais a área correspondente a uma vaga na garagem de 27,4600m², perfazendo a área total de 176,6325m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 4,1666%.- PROPRIETÁRIO:- EUZEBIO BENTO TICIANELLI, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Antonio Carlos da Fonseca, nº 87, RG nº 1.877.578, CPF nº 010.705.098.- TÍTULO AQUISITIVO MATRÍCULA Nº 4.030.- O OFICIAL _____.-

AV-1/50.546 Por escritura de 18 de dezembro de 1.980, do 13º Cartório de Notas desta Capital, (LIVRO 2.232 -- FOLHAS 48), EUZEBIO BENTO TICIANELLI, autorizou se fizesse constar seu casamento com SONIA MARIA RUSSO, realizado aos 25 de novembro de 1.976, pelo regime da COMUNHÃO DE BENS, tendo ela passado a assinar SONIA MARIA RUSSO TICIANELLI, conforme se verifica de certidão de casamento extraída do assento número 1.320, lavrado as folhas 120 do Livro B-5, passada pelo Cartório do Registro Civil do 21º subdistrito - SAÚDE, desta Capital, - São Paulo, 06 de agosto de 1.985.- O OFICIAL MAIOR _____.-

R-2/50.546 Pela mesma escritura da AV-1, EUZEBIO BENTO TICIANELLI e sua mulher SONIA MARIA RUSSO TICIANELLI, brasileiros, proprietários, RG's nºs 1.877.578 e 5.598.264, CPF's nºs 010.705.098-69 e 522.700.508-78, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Alfredo Ellis, nº 240, aptº 41 TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a GUIOMAR GOMES MOREIRA, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, RG. número - -

CONTINUA NO VERSO

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11145-0 -AA 653925

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

matricula	ficha
50.546	01
verso	
<p>nº 1.015.242, CPF nº 029.757.148-00, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Monte Aprazível, nº 156, pelo valor de R\$ 520.000, o imóvel desta matrícula, São Paulo, 06 de agosto de 1.985.- O OFICIAL MAIOR <i>[assinatura]</i></p> <p>AV-3/50.546 Proceda-se a presente averbação nos termos do Provimento 20/93 da E. Corregedoria Geral da Justiça, pública de nº D.O de 11/11/93, para constar que o imóvel descrito no preâmbulo desta matrícula foi havido por escritura de ----- 11/8/75, do 12º Cart. de Notas, desta Capital, transcrita sob nº 91.961 em 15/9/75, e especificação de condomínio na matrícula/50.546.- São Paulo, 24 de agosto de 1.995.-..... EU <i>[assinatura]</i> AUXILIAR A DATILOGRAFEI.- O SUBSTITUTO <i>[assinatura]</i></p> <p>R-4/50.546 Por escritura de 11/8/1.995, do 7º Cartório de Notas, desta Capital, (Lº 5137-FLS.75), QUIOMAR GOMES MOREIRA, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, R.C nº 1.015.242-SP, CIC 029.757.148-00, res. e dom. nesta Capital, na rua Monte Aprazível, 156, TRANSMITIU POR VENDA FEITA à PLINIO DE PAULA E SILVA, brasileiro, solteiro, maior, economista, CIC 021.841.368-83, RG 5.864.133-SP, res. e dom. nesta Capital, na rua Jaciporã, 102, pelo valor de ----- R\$ 53.000,00, o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 24 de agosto de 1.995.- EU <i>[assinatura]</i> AUXILIAR A DATILOGRAFEI.- O SUBSTITUTO <i>[assinatura]</i></p>	
<p>R. 05 - Em 08 de janeiro de 2001.</p> <p>Ref. prenotação n. 186.920, de 21 de dezembro de 2000.</p> <p>VENDA E COMPRA Pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 13 de ----- ------(CONTINUA NA FICHA 2)-----</p>	
Pág.: 002/006	

DS
ALCDA

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Comarca de São Paulo - Capital

matrícula: **50.546** ficha: **02** São Paulo, **08 de janeiro de 2001**

novembro de 2000, às fls. 379, do livro 3.270, do 13º Tabelião de Notas desta Comarca da Capital, o proprietário **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), a **HENRIQUE JORGE NASCIMENTO**, RG n. 16.409.540-9/SSP/SP, CPF(MF) n. 288.210.846-04, brasileiro, divorciado, vendedor, residente e domiciliado na rua Dr. Alfredo Ellis n. 273, ap. 62, nesta Capital. Valor venal: R\$ 72.571,00 (Microfilme 186.920).

João Fossato
João Fossato
ESCRIVÃO

Alaustino Araújo dos Santos
Alaustino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 06 – Em 31 de janeiro de 2007
Ref. prenotação n. 240.062, de 31 de janeiro de 2007

VENDA E COMPRA Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 13 de dezembro de 2000, às fls. 179, no livro n. 3.284, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, o proprietário **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), a **ELEIDA HOMEM DE MELLO ROSICA**, RG n. 2.315.093-2-SSP/SP, CPF(MF) n. 893.761.618-15, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua Carneiro Leão n. 680, ap. 120, nesta Capital. Valor venal: R\$ 72.400,00. Valor venal de referência: R\$ 179.641,38 (Microfilme n. 240.062)

Antônio Alencar Gomes de Alencar
Antônio Alencar Gomes de Alencar
ESCRIVÃO

Alaustino Araújo dos Santos
Alaustino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 07 – Em 20 de março de 2017
Ref. prenotação n. 355.414, de 17 de março de 2017

ÓBITO: Averba-se, nos termos da Carta de Sentença expedida em 15 de setembro de 2015 e aditada em 8 de novembro de 2016, pelo 2º Tabelião de Notas e de Processo de Letras e Títulos de Suzano – SP, dos autos da Ação de Inventário n. 1018574-60/2014.8.26.0100, que tramitou perante a 11ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Comarca da Capital, que **ELEIDA HOMEM DE MELLO ROSICA** faleceu em 19 de fevereiro de 2014, conforme cópia da certidão do óbito – matrícula n. 122804 01 55 2014 4-00342 180 (204835 09, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito – Liberdade, desta Capital. (Microfilme n. 355.414)

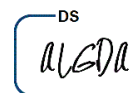
Miranda Bertoni Tiburcio
Miranda Bertoni Tiburcio
ESCRIVÃO

Alaustino Araújo dos Santos
Alaustino Araújo dos Santos
OFICIAL

.....(CONTINUA NO VERSO).....

Pág.: 003/006

Wayne Juliana
Wayne Juliana
ESCRIVÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO DE MATTEO FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2020 às 16:10, sob o número WJMJ20411485865 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008033-26.2018.8.26.0100 e código 9778852

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

matrícula	folha
50.546	02

R. 08 - Em 20 de março de 2017

Ref. prestação n. 353.414, de 17 de março de 2017.


PARTILHA: Da Carta de Sentença mencionada na averbação anterior, expedida dos autos da Ação de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de ELEIDA HOMEM DE MELLO ROSICA ocorrido em 19 de fevereiro de 2014, consta que por sentença proferida em 14 de agosto de 2015, com trânsito em julgado em 20 de agosto de 2015, o imóvel avaliado em R\$ 552.717,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil e setecentos e dezessete reais), **FOI PARTILHADO** na proporção de 10% para a herdeira legatária: **ELIOZINA DO CARMO MENDONÇA CUNHA**, RG n. 27.550.961-8-SSP/SP, CPF(MF) n. 007.058.476-16, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **ADRIANO GUIMARÃES PEREIRA**, RG n. M-8.241.997-SSP/MG, CPF(MF) n. 035.249.046-29, brasileiros, produtores rurais, residentes e domiciliados na Rua Pirapá n. 120, Jardim Karibia, Uberlândia - MG; 5% para a herdeira legatária: **CLEUSA RICCIOPPO**, RG n. MI 603067-SSP/MG, CPF(MF) n. 061.701.966-53, brasileira, solteira, maior, professora estadual aposentada, residente e domiciliada na Rua Vigário Silva n. 525, Uberaba - MG; 5% para a herdeira legatária: **TEREZINHA FILOMENA DE OLIVEIRA**, RG n. MG-6.155.024-SSP/MG, CPF(MF) n. 094.432.236-00, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua Major Cesário n. 90, Bairro Estados Unidos, Uberaba - MG; 5% para a herdeira legatária: **MARIA DE LOURDES PEREIRA**, RG n. 15.111.299-X-SSP/SP, CPF(MF) n. 471.730.926-04, brasileira, solteira, maior, aposentada, residente e domiciliada na Rua Dimas Moreira de Sá n. 3.240, Bairro Custódio Pereira, Uberlândia - MG; 5% para o herdeiro legatário: **JOSÉ LUIZ RAIMUNDI**, RG n. 3.373.835-2-SSP/SP, CPF(MF) n. 025.222.848-00, cartório aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a edição da Lei n. 6.515/77, com **VERA LUCIA FRANCO DE CAMARGO RAIMUNDI**, RG n. 4.358.808-6-SSP/SP, CPF(MF) n. 294.167.458-63, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Itamarajá n. 154, Vila Tupi, Praia Grande - SP; 2,5% para a herdeira legatária: **MARILIA HOMEM DE MELLO PORTO**, RG n. 16.235.677-8-SSP/SP, CPF(MF) n. 053.872.768-00, enfermeira do trabalho, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **PEDRO PAULO PORTO**, RG n. 19.975.189-4, CPF(MF) n. 062.624.948-12, engenheiro ambiental, brasileiros, residentes e domiciliados na Alameda Domingos Fernandes Villas Boas n. 895, casa 708, Residencial Campos do Jordão, Bairro Parque dos Lagos, Ribeirão Preto - SP; 2,5% para o herdeiro legatário: **FERNANDO HOMEM DE MELLO**, RG n. 7.534.670-9-SSP/SP, CPF(MF) n. 002.844.698-40, engenheiro civil, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a edição da Lei n. 6.515/77, com **ROSALY FACIOLI HOMEM DE MELLO**, RG n. 8.994.197-4-SSP/SP, CPF(MF) n. 350.712.066-68, cirurgião dentista, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida

.....(continua na folha 03).....

Pág. 004/006

Wagner Juliano
Cedente

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

 **LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL** **1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Comarca de São Paulo - Capital
CNS 11.145-0
São Paulo, 20 de março de 2017

matrícula: **50.546** ficha: **03**

Nonna Valério Corêa n. 946, Bairro Jardim Botânico, Ribeirão Preto - SP; 5% para a herdeira legatária: **NEIDE CARNICELLI HOMEM DE MELLO**, RG n. 2.953.372-SSP/SP, CPF(MF) n. 186.587.128-18, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Rua Quintino Bocaiuva n. 51, ap. 121, Ribeirão Preto - SP; 5% para a herdeira legatária: **SONIA HOMEM DE MELO JUNQUEIRA**, RG n. 4.472.068-3, CPF(MF) n. 571.243.618-34, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, residente e domiciliada na Rua das Violetas n. 112, Miradópolis, nesta Capital; 25% para a herdeira legatária: **FABIOLA BARRETO PONTIROLLI**, RG n. 17.538.582-8-SSP/SP, CPF(MF) n. 144.106.778.70, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **VANDERLEI PONTIROLLI**, RG n. 16.292.839-7, CPF(MF) n. 043.673.948-83, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Martinho Polito n. 279, Gaporôva, Guarulhos - SP; 5% para a herdeira legatária: **MARIA SABINA BOZZO PRIMANTE**, RNE n. W387174-E-CGPD/DIREX/DPF, CPF(MF) n. 182.727.398-44, italiana, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua José Gomes Falção n. 304, ap. 183 A, Barra Funda, nesta Capital; 5% para a herdeira legatária: **ROSA ROSICA NACCARELLA**, RNE n. W310120-3, CPF(MF) n. 073.759.038-45, italiana, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua Anjane n. 113, Bairro do Limão, nesta Capital; 5% para a herdeira legatária: **CAMILA MORENO TEIXEIRA ALVES**, RG n. 27.316.469-7-SSP/SP, CPF(MF) n. 269.781.718-24, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, residente e domiciliada na Rua Gondarém n. 107, casa 2 (fundos), Jardim Marília, nesta Capital; 10% para o herdeiro legatário: **TÁCITO HOMEM DE MELLO**, RG n. 1.797.201-2-SSP/SP, CPF(MF) n. 025.257.808-25, aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a edição da Lei n. 6.515/77, com **MARIA APARECIDA MORETTO HOMEM DE MELLO**, RG n. 1681412-SSP/SP, CPF(MF) n. 357.773.678-01, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Abílio Soares n. 537, ap. 51, Pinásio, nesta Capital; e 5% para a herdeira legatária: **OBRS SOCIAIS NOSSA SENHORA AQUIROPITA**, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 62.798.699/0001-34, com sede na Rua Treze de Maio ns. 478 e 480, Bela Vista, nesta Capital. Valor Venal de Referência: R\$ 619.434,00. (Microfilme n. 552.344)

Marcio Borges Tarcino
 Oficial


Flávia Araújo dos Santos
 Oficial

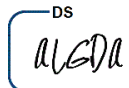
AV. 09 - Em 22 de janeiro de 2020

Ref. prenotação n. 385.901, de 14 de janeiro de 2020

PENHORA: Conforme Certidão expedida em 13 de janeiro de 2020, na forma do Provimento CG.06/2009, pela 31ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 1008033-26.2018.8.26.0100, movida por (continua no verso).....

Pág.: 005/006


 Marcio Borges Tarcino
 Oficial

DS


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO DE MATTEO FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2020 às 16:10, sob o número WJMJ20411485865 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008033-26.2018.8.26.0100 e código 9778852

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

1 – SOLICITANTE

**“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANELLI”
CNPJ: 58.415.753/0001- 48**



Vista do imóvel avaliando

LOCALIZAÇÃO

Rua Doutor Alfredo Ellis, 240 apartamento 101
Bela Vista – São Paulo – SP – Cep: 01322-050

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.853 E LEI 6.530/78.

2- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do Apartamento residencial situado na Rua Doutor Alfredo Ellis, 240 apartamento 101 no Bairro da Bela Vista, na cidade de São Paulo capital, este descrito nos termos da matrícula nº 50.546 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” como contribuinte municipal sob nº 009.053.0119-6

3 – NÚMEROS DESTES PARECER

“LSB 012 * 07/ 2020”

4. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14 653 E LEI 6.530/78.

4.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral
"Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

5. PRELIMINARES

5.1 - Por solicitação verbal do proprietário familiar, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "**Valor Real para VENDA** do referido Imóvel".

5.2 - O imóvel objeto deste parecer, está devidamente Registrado na matrícula de n.º 50.546 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo – SP, cadastrado perante PMSP - (Prefeitura Municipal de São Paulo) sob o número de contribuinte n.º 009.053.0119-6

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

5.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*", ou seja, nas dependências internas por este subscritor, sendo apenas conferida a área total do imóvel e as áreas livres de uso exclusivo para os moradores do condomínio. A metragem da área construída do imóvel, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação, foi verificada, por se tratar de um pedido de avaliação com a autorização da visita interna do imóvel avaliando.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel apresenta em sua metragem total uma área construída de 106,52 m². Nas dependências internas do imóvel, foi distribuída em 03 dormitórios sendo um deles com 01 suíte, banheiro social, sala grande, cozinha, com entrada de serviço, área de serviço, dependência de empregada com banheiro, garagem com 01 vaga.

Condomínio com área de lazer contendo um salão de festas.

Em visita interna de reconhecimento realizada, pudemos verificar que o imóvel é de médio padrão em todos os aspectos apresentados.

O Condomínio residencial apresenta a idade 20 anos aproximadamente e seu estado de conservação, funcionalidade, aspecto e aparência são bons e com plenas condições de uso, habitação e moradia.

O referido imóvel se destaca por sua localização que é privilegiada por tratar-se de local próximo da Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, uma avenida de inúmeros comércios, padarias, postos de gasolina, farmácias, clinica médicas e odontológicas, laboratórios, restaurantes, bancos, agencias dos correios e outros... Onde circula transporte público, sendo uma via de grande importância para toda a região.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
 DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

6.1 - Melhorias públicas

O local onde está situado o imóvel Avaliando (I.A) possui uma característica de uso e ocupação classificado pela prefeitura como uma **"ZC" Zona Central**. Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável.

7. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO.



FRENTE DO IMÓVEL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



SALA



COZINHA (A1)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



COZINHA (A2)



AREA DE SERVIÇO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.553 E LEI 6.530/78.



BANHEIRO DE SERVIÇO



QUARTO DE SERVIÇO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



CORREDOR ACESSO AREA PRIVATIVA



BANHEIRO SOCIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



1º DORMITORIO



2º DORMITORIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



3º DORMITÓRIO/ SUITE



SUITE (A1)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



SUITE (A2)

8. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração de o presente Parecer foi a de “METODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, optou ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO.

Portanto, ao final será apresentado o valor distinto para as condições de análise distintas (Venda)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

8.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertada, pelos escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "R".

Esta identificação permitiu então a obtenção de imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R3".



R-1

Prime flats – Tel. 2959-7899 – Código: 738 - Venda R\$ 1.130.000,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 5.530/78.



R-2

Leardi Imóveis – Tel. 3674-5000 – Código: 597417 – Venda R\$ 960.000,00



R-3

Em Casa Imóveis – Tel. 4063-0541 – Código: 14982 - Venda R\$ 1.055.000,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CONCLUSÃO

O **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta mil reais)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

São Paulo, 28 de julho de 2020.

Atenciosamente



Leandro Sette Baptista
CRECI N.º 130564
(HABILITADO EM 2012)
Avaliação Mercadológica de imóveis PROECCI
Inscrito no CNAI-COFECI/2016
sob n.º 18336



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
50.546	01

São Paulo, 06 de agosto de 1.985.-

O APARTAMENTO Nº 101 no 10º andar do EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANELLI, na rua Alfredo Ellis, nº 240, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte nº 009.053.0119-6, com a área útil de 106,5200m², área comum de 42,6525m², mais a área correspondente a uma vaga na garagem de 27,4600m², perfazendo a área total de 176,6325m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 4,1666%.- PROPRIETÁRIO:- EUZEBIO BENTO TICIANELLI, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Antonio Carlos da Fonseca, nº 87, RG nº 1.877.578, CPF nº 010.705.098.- TÍTULO AQUISITIVO MATRÍCULA Nº 4.030.- O OFICIAL _____.-

AV-1/50.546 Por escritura de 18 de dezembro de 1.980, do 13º Cartório de Notas desta Capital, (LIVRO 2.232 -- FOLHAS 48), EUZEBIO BENTO TICIANELLI, autorizou se fizesse constar seu casamento com SONIA MARIA RUSSO, realizado aos 25 de novembro de 1.976, pelo regime da COMUNHÃO DE BENS, tendo ela passado a assinar SONIA MARIA RUSSO TICIANELLI, conforme se verifica de certidão de casamento extraída do assento número 1.320, lavrado as folhas 120 do Livro B-5, passada pelo Cartório do Registro Civil do 21º subdistrito - SAÚDE, desta Capital, - São Paulo, 06 de agosto de 1.985.- O OFICIAL MAIOR _____.-

R-2/50.546 Pela mesma escritura da AV-1, EUZEBIO BENTO TICIANELLI e sua mulher SONIA MARIA RUSSO TICIANELLI, brasileiros, proprietários, RG's nºs 1.877.578 e 5.598.264, CPF's nºs 010.705.098-69 e 522.700.508-78, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Alfredo Ellis, nº 240, aptº 41 TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a GUIOMAR GOMES MOREIRA, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, RG. número - -

CONTINUA NO VERSO

[Handwritten signature]
 Cides Lemos
 Oficial de Registro de Imóveis

Pág.: 001/006

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por AMARCO ANTONIO DE MATTEO FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2020 às 16:10, sob o número WJMJ20411485865. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008033-26.2018.8.26.0100 e código 9778855.

matricula
50.546

ficha
01
VERSO

nº 1.015.242, CPF nº 029.757.148-00, residente e domicilia-
da nesta Capital, na rua Monte Aprazível, nº 156, pelo va-
lor de R\$ 520.000, o imóvel desta matrícula. São Paulo, 06
de agosto de 1.985.- O OFICIAL MAIOR *[assinatura]*

AV-3/50.546 Procede-se a presente averbação nos termos do
Provimento 20/93 da E. Corregedoria Geral da Justiça, pública
do no D.O de 11/11/93, para constar que o imóvel descrito no
preambulo desta matrícula foi havido por escritura de -----
11/8/75, do 12º Cart. de Notas, desta Capital, transcrita -
sob nº 91.961 em 15/9/75, e especificação de condomínio na -
matrícula/50.546.- São Paulo, 24 de agosto de 1.995.-.-.-.-.
EU *José A. L.* AUXILIAR A DATILOGRAFEI.- O SUBSTI-
TUTO *Regimelfanqdo*

R-4/50.546 Por escritura de 11/8/1.995, do 7º Cartório de
Notas, desta Capital, (Lº 5137-FLS.75), GUIOMAR GOMES MOREI-
RA, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, R.G nº
1.015.242-SP, CIC 029.757.148-00, res. e dom. nesta Capital,
na rua Monte Aprazível, 156, TRANSMITIU POR VENDA FEITA à -
PLINIO DE PAULA E SILVA, brasileiro, solteiro, maior, econo-
mista, CIC 021.841.368-83, RG 5.884.133-SP, res: e dom. nes-
ta Capital, na rua Jaciporã, 102, pelo valor de -----
R\$ 53.000,00, o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 24 de -
agosto de 1.995.- EU *José A. L.* AUXILIAR A DATILO-
GRAFEI.- O SUBSTITUTO *Regimelfanqdo*

R. 05 - Em 08 de janeiro de 2001.

Ref. prenotação n. 186.920, de 21 de dezembro de 2000.

VENDA E COMPRA: Pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 13 de
------(CONTINUA NA FICHA 2).-----



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS


Comarca de São Paulo - Capital

matrícula 50.546 ficha 02

São Paulo, 08 de janeiro de 2001

novembro de 2000, às fls. 379, do livro 3.270, do 13º Tabelião de Notas desta Comarca da Capital, o proprietário **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), a **HENRIQUE JORGE NASCIMENTO**, RG n. 28.449.549-9SSP/SP, CPF(MF) n. 288.210.846-04, brasileiro, divorciado, vendedor, residente e domiciliado na rua Dr. Alfredo Ellis n. 273, ap. 62, nesta Capital. Valor venal: R\$ 72.571,00. (Microfilme 186.920).



José Fassina
 ESCRIVENTE


Klausilino Araújo dos Santos
 OFICIAL

R. 06 – Em 31 de janeiro de 2007

Ref. prenotação n. 240.062, de 31 de janeiro de 2007

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 13 de dezembro de 2000, às fls. 179, no livro n. 3.284, do 13º Tabelião de Notas desta Capital, o proprietário **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), a **ELEIDA HOMEM DE MELLO ROSICA**, RG n. 2.315.093-2-SSP/SP, CPF(MF) n. 893.761.618-15, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua Carneiro Leão n. 680, ap. 120, nesta Capital. Valor venal: R\$ 122.400,00. Valor venal de referência: R\$ 179.641,18. (Microfilme n. 240.062).

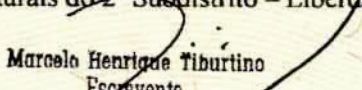

Antônia Alejo Gomes Leite
 Escrevente


Klausilino Araújo dos Santos
 OFICIAL

AV. 07 – Em 20 de março de 2017

Ref. prenotação n. 355.414, de 17 de março de 2017

ÓBITO: Averba-se, nos termos da Carta de Sentença expedida em 15 de setembro de 2015 e aditada em 8 de novembro de 2016, pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Suzano – SP, dos autos da Ação de Inventário n. 1018574-60.2014.8.26.0100, que tramitou perante a 11ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Comarca da Capital, que **ELEIDA HOMEM DE MELLO ROSICA** faleceu em 19 de fevereiro de 2014, conforme cópia da certidão do óbito – matrícula n. 122804 01 55 2014 4 00342 180 0204835 09, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito – Liberdade, desta Capital. (Microfilme n. 355.414).


Marcelo Henrique Tiburtino
 Escrevente


Klausilino Araújo dos Santos
 OFICIAL

-(continua no verso)-

Pág.: 003/006


Carlos Lourenço
 Escrevente

Este documento foi registrado digitalmente no sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2020 às 16:10, sob o número WJM/20411485865. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008033-26.2018.8.26.0100 e código 9778855.

matrícula

50.546

ficha

02

verso

R. 08 – Em 20 de março de 2017

Ref. prenotação n. 355.414, de 17 de março de 2017

PARTILHA: Da Carta de Sentença mencionada na averbação anterior, expedida dos autos da Ação de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de ELEIDA HOMEM DE MELLO ROSICA ocorrido em 19 de fevereiro de 2014, consta que por sentença proferida em 14 de agosto de 2015, com trânsito em julgado em 20 de agosto de 2015, o imóvel avaliado em R\$ 552.717,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil e setecentos e dezessete reais), **FOI PARTILHADO** na proporção de 10% para a herdeira legatária: **ELIOZINA DO CARMO MENDONÇA CUNHA**, RG n. 27.550.961-8-SSP/SP, CPF(MF) n. 007.058.476-16, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **ADRIANO GUIMARÃES PEREIRA**, RG n. M-8.241.997-SSP/MG, CPF(MF) n. 035.249.046-29, brasileiros, produtores rurais, residentes e domiciliados na Rua Pirapuã n. 120, Jardim Karaíba, Uberlândia – MG; 5% para a herdeira legatária: **CLEUSA RICCIOPPO**, RG n. M1 603067-SSP/MG, CPF(MF) n. 061.701.966-53, brasileira, solteira, maior, professora estadual aposentada, residente e domiciliada na Rua Vigário Silva n. 525, Uberaba – MG; 5% para a herdeira legatária: **TEREZINHA FILOMENA DE OLIVEIRA**, RG n. MG-6.155.024-SSP/MG, CPF(MF) n. 094.432.236-00, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua Major Cesário n. 90, Bairro Estados Unidos, Uberaba – MG; 5% para a herdeira legatária: **MARIA DE LOURDES PEREIRA**, RG n. 15.111.299-X-SSP/SP, CPF(MF) n. 471.730.926-04, brasileira, solteira, maior, aposentada, residente e domiciliada na Rua Dimas Moreira de Sá n. 3.240, Bairro Custódio Pereira, Uberlândia – MG; 5% para o herdeiro legatário: **JOSÉ LUIZ RAIMUNDI**, RG n. 3.573.835-2-SSP/SP, CPF(MF) n. 025.222.848-00, cartorário aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a edição da Lei n. 6.515/77, com **VERA LUCIA FRANCO DE CAMARGO RAIMUNDI**, RG n. 4.358.808-6-SSP/SP, CPF(MF) n. 294.167.458-63, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Itamacás n. 154, Vila Tupi, Praia Grande – SP; 2,5% para a herdeira legatária: **MARILIA HOMEM DE MELLO PORTO**, RG n. 16.235.677-8-SSP/SP, CPF(MF) n. 033.872.768-00, enfermeira do trabalho, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **PEDRO PAULO PORTO**, RG n. 19.975.189-4, CPF(MF) n. 062.624.948-12, engenheiro ambiental, brasileiros, residentes e domiciliados na Alameda Domingos Fernandes Villas Boas n. 895, casa 708, Residencial Campos do Jordão, Bairro Parque dos Lagos, Ribeirão Preto – SP; 2,5% para o herdeiro legatário: **FERNANDO HOMEM DE MELLO**, RG n. 7.534.670-9-SSP/SP, CPF(MF) n. 002.844.698-40, engenheiro civil, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a edição da Lei n. 6.515/77, com **ROSALY FACIOLI HOMEM DE MELLO**, RG n. 8.994.197-4-SSP/SP, CPF(MF) n. 350.712.066-68, cirurgiã dentista, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida

------(continua na ficha 03)-----

Pág.: 004/006



PÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

CNS 11.145-0

matrícula
50.546

ficha
03

São Paulo,

20 de março de 2017

Norma Valério Corrêa n. 946, Bairro Jardim Botânico, Ribeirão Preto – SP; 5% para a herdeira legatária: **NEIDE CARNICELLI HOMEM DE MELLO**, RG n. 2.953.372-SSP/SP, CPF(MF) n. 186.587.128-18, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Rua Quintino Bocaiúva n. 51, ap. 121, Ribeirão Preto – SP; 5% para a herdeira legatária: **SONIA HOMEM DE MELO JUNQUEIRA**, RG n. 4.472.068-3, CPF(MF) n. 571.243.618-34, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, residente e domiciliada na Rua das Violetas n. 112, Mirandópolis, nesta Capital; 25% para a herdeira legatária: **FABIOLA BARRETO PONTIROLLI**, RG n. 17.538.582-8-SSP/SP, CPF(MF) n. 144.106.778.70, bancária, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **VANDERLEI PONTIROLLI**, RG n. 16.292.839-7, CPF(MF) n. 043.673.948-83, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Martinho Polilo n. 279, Gapouva, Guarulhos – SP; 5% para a herdeira legatária: **MARIA SABINA BOZZO PRIMANTE**, RNE n. W387174-E-CGPI/DIREX/DPF, CPF(MF) n. 182.727.398-44, italiana, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua José Gomes Falcão n. 304, ap. 183 A, Barra Funda, nesta Capital; 5% para a herdeira legatária: **ROSA ROSICA NACCARELLA**, RNE n. W310120-3, CPF(MF) n. 073.799.038-45, italiana, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua Anajane n. 113, Bairro do Limão, nesta Capital; 5% para a herdeira legatária: **CAMILA MORENO TEIXEIRA ALVES**, RG n. 27.316.469-7-SSP/SP, CPF(MF) n. 269.781.718-24, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativa, residente e domiciliada na Rua Gondarém n. 107, casa 2 (fundos), Jardim Marília, nesta Capital; 10% para o herdeiro legatário: **TÁCITO HOMEM DE MELLO**, RG n. 1.797.201-2-SSP/SP, CPF(MF) n. 025.257.808-25, aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a edição da Lei n. 6.515/77, com **MARIA APPARECIDA MORETTO HOMEM DE MELLO**, RG n. 1681412-SSP/SP, CPF(MF) n. 357.773.678-01, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Abílio Soares n. 537, ap. 51, Paraíso, nesta Capital; e 5% para a herdeira legatária: **OBRAS SOCIAIS NOSSA SENHORA AQUIROPITA**, inscrita no CNPJ(MF) sob n. 62.798.699/0001-34, com sede na Rua Treze de Maio ns. 478 e 430, Bela Vista, nesta Capital. Valor Venal de Referência: R\$ 619.434,00. (Microfilme n. 355 414)

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzillo Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 09 – Em 22 de janeiro de 2020

Ref. prenotação n. 385.901, de 14 de janeiro de 2020

PENHORA: Conforme Certidão expedida em 13 de janeiro de 2020, na forma do Provimento CG.06/2009, pela 31ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 1008033-26.2018.8.26.0100, movida por

.....(continua no verso).....

Pág.: 005/006

Ordem de Serviço

Este documento foi digitalizado e assinado eletronicamente pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis MATTEO FERRAZ ANTONIO DE MARCHI em 03/08/2020 às 16:10, sob o número WJM/20411485865 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008033-26.2018.8.26.0100 e código 9778855

matrícula
50.546

ficha
03

verso

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANELLI, CNPJ n. 58.415.753/0001-48, em face de FABIOLA BARRETO PONTIROLLI, CPF n. 144.106.778-70, procedemos à averbação da penhora do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 7.256,64 (sete mil duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e quatro centavos), tendo sido nomeada depositária do bem, a executada. Houve decisão judicial em 24 de janeiro de 2019, para a penhora de fração superior à pertencente a executada. (Microfilme n. 385.901).

Selo Digital Nº 111450331050546001800920Z.

Ariane Medeiros Mendonça
Ariane Medeiros Mendonça
Escrivente

Flauzílio Araújo dos Santos
Flauzílio Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão, foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé.

Carles Lourenço
Carles Lourenço
Escrivente



Ao Oficial.: R\$ 32,97
Ao Estado... R\$ 9,37
Ao IPESP... R\$ 6,41
Ao Reg. Civil R\$ 1,74
Ao Trib. Just R\$ 2,26
Ao Município R\$ 0,67
Ao FEDMP... R\$ 1,58
Total..... R\$ 55,00

Certidão expedida às 11:12:18 horas do dia 28/07/2020
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "c").
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Pedido: 341122
Nº Selo: 1114503C30000000341122203
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

[Buscar mais imóveis](#)[Fotos](#)[Vídeo](#)[Mapa](#)[< Mais em Cambuci](#)

Apartamento à venda com 95m², 3 quartos e 1 vaga

Rua Clímaco Barbosa, Cambuci, São Paulo

🕒 Publicado há 5 meses

Valor do imóvel

R\$ 650.000

Financiamento a partir de R\$ 3.962 💰

Condomínio ⓘ

R\$ 850

IPTU ⓘ

12x R\$ 0



Faça uma visita por vídeo ou presencial, basta combinar com o corretor quando ele entrar em contato.

Buscar mais imóveis



3 quartos
(1 suíte)



95 m²
R\$ 6.842/m²



Sem metrô próximo



1 vaga



2 banheiros



7º andar



Sem mobília



1978
(Construção)



Sol da manhã



Vista livre

Esse imóvel está em Cambuci



Conheça os arredores dessa região e saiba o que moradores e proprietários dizem sobre o bairro

[Conhecer Cambuci](#)



Veja outros:

[Apartamentos à venda em São Paulo](#) • [Apartamentos à venda em Cambuci](#) • [Apartamentos à venda em Rua Clímaco Barbosa](#) • [Apartamentos com 3 quartos em Cambuci](#) • [Apartamentos com 1 vaga de garagem em Cambuci](#) • [Apartamentos que aceitam pets em Cambuci](#)

[Buscar mais imóveis](#)

Fotos



Vídeo



Mapa

[< Mais em Bela Vista](#)

Apartamento à venda com 106m², 3 quartos e 1 vaga

Rua Doutor Alfredo Ellis, Bela Vista, São Paulo

Publicado há 5 meses

Valor do imóvel

R\$ 750.000

Financiamento a partir de R\$ 4.562

Condomínio

R\$ 2.000

IPTU

12x R\$ 250



Faça uma visita por vídeo ou presencial, basta combinar com o corretor quando ele entrar em contato.

Buscar mais imóveis



3 quartos
(1 suíte)



106 m²
R\$ 7.075/m²



Próximo ao metrô



1 vaga



2 banheiros



2º andar



Sem mobília



1976
(Construção)



Sol da manhã



Rua silenciosa



Vista livre

Esse imóvel está em Bela Vista



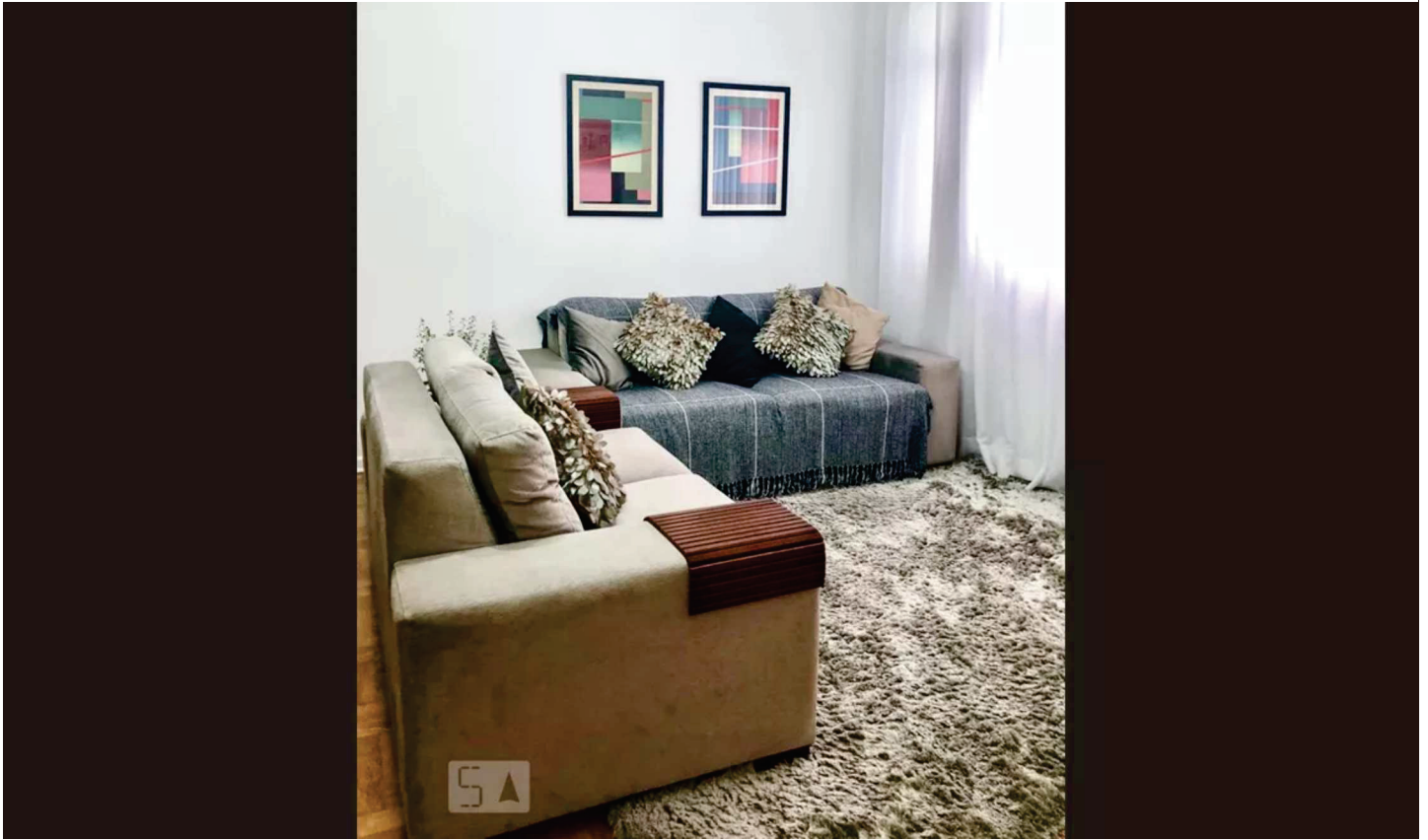
Conheça os arredores dessa região e saiba o que moradores e proprietários dizem sobre o bairro

Conhecer Bela Vista



Veja outros:

Apartamentos à venda em São Paulo • Apartamentos à venda em Bela Vista • Apartamentos à venda em Rua Doutor Alfredo Ellis • Apartamentos com 3 quartos em Bela Vista • Apartamentos com 1 vaga de garagem em

[Buscar mais imóveis](#)[Fotos](#)[Mapa](#)[< Mais em Bela Vista](#)

Apartamento à venda com 120m², 3 quartos e 1 vaga

Rua Artur Prado, Bela Vista, São Paulo

Publicado há 2 meses

Valor do imóvel

R\$ 800.000

Financiamento a partir de R\$ 4.863

Condomínio

R\$ 1.300

IPTU

12x R\$ 84



Faça uma visita por vídeo ou presencial, basta combinar com o corretor quando ele entrar em contato.

Buscar mais imóveis



3 quartos

120 m²
R\$ 6.667/m²

Próximo ao metrô



1 vaga



2 banheiros



3º andar



Sem mobília



Sol da manhã



Rua silenciosa



Vista livre

Esse imóvel está em Bela Vista



Conheça os arredores dessa região e saiba o que moradores e proprietários dizem sobre o bairro

[Conhecer Bela Vista](#)

Veja outros:

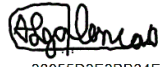
[Apartamentos à venda em São Paulo](#) • [Apartamentos à venda em Bela Vista](#) • [Apartamentos à venda em Rua Artur Prado](#) • [Apartamentos com 3 quartos em Bela Vista](#) • [Apartamentos com 1 vaga de garagem em Bela Vista](#) • [Apartamentos com metrô próximo em Bela Vista](#)

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE SERVIÇOS - NFS-e 20200723u76546039834	Número da Nota 00000500			
	Data e Hora de Emissão 23/07/2020 15:16:23			
	Código de Verificação LBUW-FLSU			
PRESTADOR DE SERVIÇOS				
CPF/CNPJ: 765.460.398-34 Inscrição Municipal: 3.929.679-2 Nome/Razão Social: JOSE CARLOS LOURENÇO Endereço: R Jordão Ramalho 46 - Jardim Maristela - CEP: 02806-110 Município: São Paulo UF: SP				
TOMADOR DE SERVIÇOS				
Nome/Razão Social: CONDOMINIO EDIFICIO ABILIO TICIANELLI CPF/CNPJ: 58.415.753/0001-48 Inscrição Municipal: 3.873.618-7 Endereço: R ALFREDO ELLIS 00240, 76 - LIBERDADE - CEP: 01322-050 Município: São Paulo UF: SP E-mail: cpagar@torquatocontabilidade.com.br				
INTERMEDIÁRIO DE SERVIÇOS				
CPF/CNPJ: ---- Nome/Razão Social: ----				
DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS				
Honorários referentes a elaboração de DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO, visando estabelecer o valor de mercado para fins de venda do imóvel constituído do APARTAMENTO no 101, localizado no 10o andar do EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANELLI, na rua Alfredo Ellis, no 240, no bairro da Bela Vista, em atenção ao despacho da M.M. Doutora Juíza de Direito da 31a Vara Cível do Foro Central Cível - processo: 1008033-26.2018.8.26.0100.				
DADOS BANCÁRIOS PARA DEPÓSITO BANCO: 104 (CAIXA) AGÊNCIA: 3277 CONTA CORRENTE: 21459-4 TITULAR: José Carlos Lourenço CPF/MF: 765.460.398-34				
VALOR TOTAL DO SERVIÇO = R\$ 300,00				
INSS (R\$)	IRRF (R\$)	CSLL (R\$)	COFINS (R\$)	PIS/PASEP (R\$)
-	-	-	-	-
Código do Serviço 02020 - Perícias, laudos, exames técnicos e análises técnicas.				
Valor Total das Deduções (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor do ISS (R\$)	Crédito (R\$)
0,00	300,00	0,00%	0,00	0,00
Município da Prestação do Serviço		Número Inscrição da Obra	Valor Aproximado dos Tributos / Fonte	
-		-	-	
OUTRAS INFORMAÇÕES				
(1) Esta NFS-e foi emitida com respaldo na Lei nº 14.097/2005; (2) O código de serviço referente a esta NFS-e não gera crédito;				

RECIBO

Recebi do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ABÍLIO TICIANELLI,
Rua Dr. Alfredo Ellis, 240 – Bela Vista, São Paulo/SP,
CNPJ.: 58.415.753/0001-48, o valor **R\$ 800,00 (Oitocentos reais)**,
Referente a trabalhos efetuados, na Elaboração de uma Carta Avaliação
Mercadológica.

São Paulo, 22 de Julho de 2020.

DocuSigned by:

38055D3E3BB34EF...



André Luís Gomes de Alencar

André Luís Gomes de Alencar

Corretor de Imóveis/Perito Avaliador

Creci nº 92.246- 2ª Região (São Paulo) – CNAI 10.176

Rua Natal Pigassi nº 591 – Jd. Celeste – São Paulo/SP

E-mail: andre.alencar@creci.org.br;
andre.universocontabil@gmail.com

Fone: 11-98181-0571

RECIBO

Data: 28/07/2020

Endereço da Propriedade: Rua Doutor Alfredo Ellis, 240 apto 101 CEP: 01322-050

Recebi do Condomínio Edifício Abilio Ticianelli sob o Cnpj 58.415.753/0001-48, através de transferência bancária a quantia de R\$ 600,00 (Seiscentos reais) como forma de pagamento da avaliação mercadológica de Venda do imóvel descrito acima.

Recebido por: Leandro Sette Baptista, corretor de imóveis, inscrito no conselho regional de corretores de imóveis 2ª região sob o nº 130564 F, e inscrito no cadastro nacional de avaliadores de imóveis e no COFECCI sob o nº 18336.

OK Recebi

PAGO.



Leandro Sette Baptista


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
31ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº:	1008033-26.2018.8.26.0100
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Abílio Ticianelli
Executado:	Fabiola Barreto Pontirulli

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mariana de Souza Neves Salinas

Vistos.

Tendo em vista a expressa concordância da executada com o valor da avaliação copiada às fls. 130/187 (fls. 303), homologo o valor de R\$ 853.547,30 como de avaliação, que deverá ser atualizado até a data de realização do leilão.

Defiro o pracemento do bem penhorado, que se dará por meio eletrônico, eis que esta é a modalidade mais efetiva para a venda de bens. Para tanto, nomeio como leiloeiro oficial DI LANCES. O leiloeiro deverá providenciar o encaminhamento da minuta de edital em formato "pdf" ao e-mail upj31a35cv@tjsp.jus.br, para conferência do documento pela serventia. **Intime-se o leiloeiro.**

O gestor do sistema de alienação judicial eletrônica deverá observar que, no caso de inexistência de lances superiores ao valor da avaliação, nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, o pracemento prosseguirá em segundo pregão, não sendo admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação, no que tange à cota-parte da executada, nos termos do parágrafo único do artigo 891 do Código de Processo Civil, o que, na hipótese, considerando que os demais co-proprietários não fazem parte do polo passivo da lide, configura um percentual mínimo de 87,5% para o segundo leilão.

Igualmente deverá ser observada pelo leiloeiro a preferência dos co-proprietários.

A respeito do tema, consoante já salientado na decisão que deferiu a penhora, por se tratar de bem indivisível, a quota-parte dos coproprietários alheios à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC). Ademais, *"é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições"* e *"não será levada a efeito a expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação"* (artigo 843, §§ 1º e 2º do CPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

31ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O gestor deverá observar todas as disposições do Provimento 1.625 do E. Conselho Superior da Magistratura em todas as etapas do procedimento para a alienação do bem penhorado (provimento publicado no DJE de 09/02/2009, Caderno Administrativo, páginas 01/03) e das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - artigos 250 a 280.

Incumbirá ao exequente arcar com os custos para a realização das praças eletrônicas e comprovar nos autos a designação das datas e o resultado do praxeamento. Os valores despendidos serão incluídos no valor do débito exequendo.

A parte exequente deverá, ainda, providenciar o necessário para a intimação da parte executada, bem como de eventuais interessados (cônjuge, condôminos, credores hipotecários, juízos que tenham determinado averbações de penhora na matrícula do imóvel, etc.), sob pena de nulidade de eventual arrematação, nos termos do artigo 889, do Código Processo Civil. Incumbirá à parte indicar as pessoas que serão intimadas, os endereços para diligências e recolher as custas pertinentes.

Por fim, providencie o exequente a **atualização do valor da avaliação** do bem penhorado, utilizando a Tabela Prática do TJ/SP, indicando os meses e respectivos índices e a apresentação de certidões sobre a existência de débitos de IPTU (obtidas em *sites* de prefeituras) e da declaração de existência de débitos condominiais, esta última, se o caso.

Intime-se.

São Paulo, 05 de novembro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 853.547,30

Data inicial: 07/2020

Data de atualização: 06/2022

Valor atualizado: R\$ 1.036.953,38

O valor R\$ 853.547,31 de 7/2020 atualizado até 6/2022 é R\$ 1.036.953,36.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 ($276,543680 \times 84.32\%$), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)