



Farias

Advocacia e Consultoria

Imobiliário, Bancário, Empresarial e Trabalhista

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL/SP,

Processo n.º 1054147-94.2016.8.26.0002

RODRIGO SEISHO HANASHIRO, por seu advogado, nos autos da **AÇÃO MONITORIA**, convertida em título executivo judicial, promovida em face de **GOLDEN HOUSE BROKERS IMOVEIS EIRELI E OUTRAS**, em trâmite perante esse D. Juízo, diante do ato ordinatório de fls. 427, vem respeitosamente, perante a Vossa Excelência, manifestar-se e requerer o que se segue.

Considerando a resposta da instituição financeira às fls. 420, o exequente diante do ato ordinatório de fls. 421, se manifestou e juntou novo formulário de levantamento eletrônico, conforme às fls. 423/424, informando novos dados bancários para o levantamento. Contudo, após a juntada do mandado de levantamento de fls. 426, o exequente novamente foi intimado a se manifestar sobre o referido mandado. Pois bem.

No ensejo de otimizar a quantidade de manifestações apresentadas nestes autos, o exequente, em atenção ao despacho de fls. 335/336, requer a juntada da matrícula nº 331.935 atualizada com a penhora devidamente registrada, **bem como a juntada de três laudos de avaliação, cujo valor médio de mercado dos três laudos para venda apurado foi de R\$ 1.265.530,00 (um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e trinta reais).**

Assim requer a homologação do valor médio baseado nos laudos apresentados para venda e, após os procedimentos de praxe, seja nomeado leiloeiro para a realização de hasta pública do referido imóvel.

Por fim, requer a juntada da planilha de débito atualizada, perfazendo o saldo devedor no valor de R\$ 168.993,40 (cento e sessenta e oito mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta centavos).



Diante do exposto, considerando que o mandado anterior não foi efetivamente cumprido, conforme informado às fls. 420, requer a Vossa Excelência que seja reiterado a ordem para a expedição de mandado de levantamento eletrônico, conforme pedido e formulário acostado às fls. 423/424, bem como requer a homologação do valor médio de mercado do imóvel no valor de R\$ 1.265.530,00 (um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e trita reais), para que, após os procedimentos de estilo, seja encaminhado para alienação em hasta pública, e com isso, ocorrer a satisfação do crédito do exequente no valor de R\$ 168.993,40 (cento e sessenta e oito mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta centavos).

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 19 de dezembro de 2022.

Victor Brito Farias
OAB/SP nº 306.672
(Assinado digitalmente)



11RI 01440166

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, **CERTIFICA**, 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

331.935

ficha

01

São Paulo, 01 de dezembro de 2004.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 31-A, localizado no 3º andar do **BLOCO "A" - EDIFÍCIO FIRENZE**, integrante do "**CONDOMÍNIO SINGOLARE MORUMBI**", situado na Rua José Ramon Urtiza, nº 209, Rua Clarindo, Rua Olavo Leite e Viela 18, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 173,0400m², a área comum de garagem de 65,7916m², referente a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis, com o auxílio de manobrista, e a área comum de divisão proporcional de 105,9814m², perfazendo a área total de 344,8130m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,8956% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 26 feito na matrícula nº 5.226.

CONTRIBUINTE:- 169.227.0001-4, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- KLABIN SEGALL S/A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.187.032/0001-48, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369, 20º andar, conjuntos nºs 2001/2007.

REGISTRO ANTERIOR:- R.14/M.5.226, feito em 21/08/2001, deste Serviço Registral.


Tarsis Caleml Emmerick
Escrevente Substituto

Av.1/331.935:- I) Conforme o registro feito sob o nº 20, em 12 de dezembro de 2002, na matrícula nº 5.226 deste Serviço Registral, verifica-se que por instrumento particular de 15 de outubro de 2002, com força de escritura pública, **KLABIN SEGALL S/A.**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.394.079/0001-04, com sede nesta Capital, na Rua Líbero Badaró, nº 501-parte e Unidade Administrativa na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246-parte, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$ 9.330.000,00, a ser desembolsado em 14 parcelas mensais, com data da liberação da primeira parcela em 01 de agosto de 2003, com taxa efetiva de juros de 12% ao ano, equivalente a 0,9489% ao mês, com data de vencimento da dívida em 01 de janeiro de 2005, na forma e condições constantes do título. Figuram como **fiadores e intervenientes garantes:- OSCAR SEGALL**, RG nº 8.364.469-SSP/SP, CPF nº 054.471.698-10, empresário, assistido de sua mulher **PATRICIA DA NOBREGA PAVAN**, RG nº 27.405.958-7-SSP/SP, CPF nº 256.043.198-05, professora, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 10.717, no 15º Oficial de Registro de Imóveis de Capital,

-Continua no verso-



11RI 01440166

matrícula

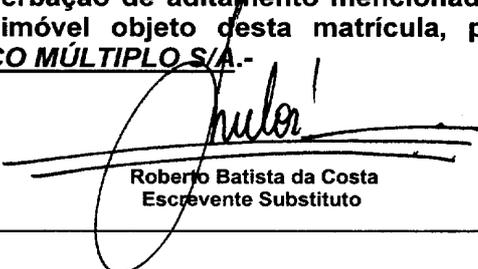
331.935

ficha

02

verso

Av.3/331.935:- Por instrumento particular de 19 de abril de 2005, procede-se o cancelamento do registro de hipoteca e averbação de aditamento mencionados na Av.1, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, por autorização do credor **BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A.-**
Data:- 26 de janeiro de 2006.


 Roberto Batista da Costa
 Escrevente Substituto

Av.4/331.935:- Por escritura de 5 de abril de 2006, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 7.737, pág. 017, e de conformidade com a certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida em 01 de junho de 2006, pela PMSP, via Internet, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula é lançado atualmente pelo contribuinte nº 169.227.0007-3.
Data: 02 de junho de 2006.


 VICENTE DE AQUINO CALEMI
 Oficial Substituto

R.5/331.935:- Por escritura de 5 de abril de 2006, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 7.737, pág. 017, **KLABIN SEGALL S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre 3, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.187.032/0001-48, vendeu o imóvel a **ANA LUCIA DA SILVA**, RG nº 18.102.971-6-SSP/SP, CPF/MF nº 086.399.938-74, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente e domiciliada nesta Capital, na Sargento Geraldo Santana, nº 660, apto. 11-A, Jardim Taquaral, pelo preço de R\$ 380.000,00.
Data: 02 de junho de 2006.


 VICENTE DE AQUINO CALEMI
 Oficial Substituto

R.6/331.935:- Por escritura de 5 de abril de 2006, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 7.737, pág. 017, **ANA LUCIA DA SILVA**, divorciada, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, a KLABIN SEGALL S/A, já qualificada, pelo valor de R\$ 330.000,00, a ser pago da seguinte forma: a) R\$ 200.000,00 através de 120 parcelas iguais, mensais,

- Continua na ficha 03 -



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

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado





Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c5d48f11-f1ec-4504-8715-9f8bdb3b0d68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
331.935

ficha
03

Continuação

consecutivas, reajustáveis e já acrescidas de juros calculados pelo sistema da Tabela Price à taxa de 12% ao ano, cada qual no valor de R\$ 2.798,97, vencendo-se a primeira no dia 01 de maio de 2006, e as demais, em iguais dias dos meses subsequentes, sendo que, o valor do principal de cada uma das parcelas, sem juros, é de R\$ 1.666,67; e, b) R\$ 130.000,00 através de 10 parcelas iguais, anuais, consecutivas, reajustáveis e já acrescidas de juros calculados pelo sistema da Tabela Price à taxa de 12% ao ano, cada qual no valor de R\$ 23.007,94, vencendo-se a primeira no dia 01 de abril de 2007, e as demais, em iguais dias dos anos subsequentes, sendo que, o valor do principal de cada uma das parcelas, sem juros, é de R\$ 13.000,00, pagáveis na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para a hipótese de público leilão: R\$ 440.000,00.
Data: 02 de junho de 2006.

VICENTE DE AQUINO GALEMI
Oficial Substituto

Av.7/331.935:- RETIFICAÇÃO

Pela escritura de retificação e ratificação lavrada em 01 de junho de 2012, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2242, páginas 243/246, **KLABIN SEGALL S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.187.032/0001-48, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1510, 5º andar, Vila Olímpia, na qualidade de vendedora e credora; e **ANA LUCIA DA SILVA**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Jose Ramon Urtiza, nº 209, ap 31-A, na qualidade de compradora e devedora, todas já qualificadas, retificaram a escritura lavrada em 05 de abril de 2006, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 7737, página 017, registrada sob o nº 6 desta matrícula, para constar que o item II) Saldo do Preço, do Item 3.3 e o item 3.5.1 da Cláusula Terceira da aludida escritura passa a ter a seguinte redação: Saldo do Preço – O saldo devedor, sem a inclusão dos juros contratados é de R\$460.000,00 e com a inclusão dos juros contratados é de R\$768.300,10, a ser pago da seguinte forma: II.1) R\$79.760,50 através de 10 parcelas, anuais, consecutivas, reajustáveis e já acrescidas de juros calculados pelo sistema da Tabela Price à taxa de 12% ao ano, cada qual no valor de R\$7.976,05, vencendo-se a primeira no dia 10/07/2012 e as demais em iguais dias dos anos subsequentes; II.2) R\$688.539,60 através de 120 parcelas iguais, mensais, consecutivas, reajustáveis e já acrescidas de juros calculados pelo sistema da Tabela Price à taxa de 12% ao ano, cada qual no valor de R\$5.737,83, vencendo-se a primeira no dia 30/05/2012 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; II.3) Ajustam as partes que as parcelas indicadas acima serão reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), nos termos já ajustados na escritura anteriormente celebrada; II.4) Fica esclarecido que as partes acima indicadas serão pagas através de boleto bancário, encaminhado pela primeira nomeada no

- Continua no verso -

www.onr.org.br

www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR BRITO FARIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2022 às 15:24, sob o número WSTA22709484447. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/054147-34/201608260002> e código 12642C8D.



11RI 01440166

matricula

331.935

ficha

03

verso

endereço da segunda nomeada, antes Indicado. A Falta de recebimento do boleto não isenta o pagamento das parcelas, nas datas de vencimento antes ajustadas.
3.5.1) Seguros Mensais:- 3.5.1.1) -- Seguro contra Risco de Morte e Invalidez Permanente (prestamista): o qual será pago mensalmente, até a quitação do saldo devedor, tendo seu valor inicial calculado para esta data em R\$204,88, sendo certo que o referido valor sofrerá alterações mensais, em função da variação do saldo devedor; 3.5.1.2) – Seguro contra Risco de Danos ao Imóvel: R\$41,40 mensais; 3.5.1.3) – Taxa de Administração do Crédito: R\$25,00 mensais, corrigidos pela variação mensal do IGPM; 3.5.2 – Valor Total dos Encargos Mensais: - R\$416,28, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições pactuadas na escritura ora retificada.
 Data:- 12 de dezembro de 2012.

Paulo de Souza Silva Júnior
 Escrevente Autorizado

Av.8:
 Pela escritura lavrada em 10 de maio de 2013, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2331, páginas 317/320, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a KLABIN SEGALL S/A teve sua denominação social alterada para AGRE KS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, conforme prova a ata da assembléia geral extraordinária realizada em 29/04/2012, devidamente registrada sob o nº 309.506/12-8, em 18/07/2012, na JUCESP.
 Data: 13 de junho de 2013.

Rogê Ferraz de Campos
 Escrevente Autorizado

Av.9:
 Pela escritura lavrada em 10 de maio de 2013, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2331, páginas 317/320, AGRE KS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6 e averbação nº 7 de retificação, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.
 Data: 13 de junho de 2013.

Rogê Ferraz de Campos
 Escrevente Autorizado

- Continua na ficha 04 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
331.935

ficha
04

Continuação

R.10:

Pela escritura lavrada em 10 de maio de 2013, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2331, páginas 317/320, ANA LUCIA DA SILVA, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua José Ramon Urtiza, nº 209, já qualificada, vendeu o imóvel a RUI DOS SANTOS VIEIRA JUNIOR, portador da carteira de identidade RG nº 5.559.022-2-SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 808.634.429-00, administrador, e sua mulher VANESSA SCHAEGLER, portadora da carteira de identidade RG nº 6.541.437-6-SSP/PA, inscrita no CPF/MF sob o nº 024.350.319-98, designer, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José Ramon Urtiza, nº 209, apto. 31-A, pelo preço de R\$570.000,00.
Data: 13 de junho de 2013.

Rogé Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

Av.11/331.935:- DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA (Prenotação nº 1.061.275)
Pelo mandado de 13 de dezembro de 2013, do Juízo de Direito da 3ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, desta Capital, expedido nos autos (processo nº 0091902-14.2012.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial – compromisso movida por GETFACTORING FOMENTO MERCANTIL E COBRANÇA LTDA em face de FERNANDA FEITOSA ASSESSORIA EM VENDAS LTDA e ANA LUCIA DA SILVA, o MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Eduardo Prativiera, determinou que se procedesse a presente averbação a fim de constar que a venda registrada sob o nº 10, foi feita em fraude à execução, tendo sido declarada ineficaz em relação ao exequente, conforme r. despacho de 09/09/2013.
Data:- 08 de janeiro de 2014.

Roberto Batista da Costa
Escrevente Substituto

Av.12/331.935: PENHORA (Prenotação nº 1.146.773 - 18/04/2016)
Pelo Ofício nº 436/2016 de 06 de abril de 2016, da Secretaria da 89ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos (processo nº 00028562820135020089) da ação de execução trabalhista movida por ELIANE DO NASCIMENTO, CPF/MF nº 836.552.124-53 em face de ANA LUCIA DA SILVA, CPF/MF nº 086.399.938-74, o imóvel foi penhorado, tendo sido dado à causa o

- Continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c5d48f11-f1ec-4504-8715-9f8bdb3b0d68

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR BRITO FARIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2022 às 15:24, sob o número WSTA22709484447. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/abr/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054147-94.2016.8.26.0002 e código 12642C8D.



11RI 01440166

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

331.935

ficha

05

Continuação

Av.15/331.935:- **PENHORA** (Prenotação nº 1.440.166 – 22/11/2022)
Pelo mandado de 27 de outubro de 2022, do Juízo de Direito da 13ª Vara e respectivo
Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do
Estado de São Paulo, expedido nos autos (processo nº 1054147-94.2016.8.26.0002)
da ação Monitória – Cheque, movida por **RODRIGO SEISHO HANASHIRO**, CPF nº
311.061.898-25, em face de **BRUNA ALVES FEITOSA**, CPF nº 475.020.398-05,
IMPÉRIO LOCAÇÕES E VENDAS DE IMÓVEIS EIRELI, CNPJ nº 19.287.914/0001-03
e **ANA LUCIA DA SILVA**, CPF nº 086.399.938-74, o imóvel foi **penhorado**, para
garantia da dívida de R\$ 161.437,39.
Data: 07 de dezembro 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: CLAUDINEI GERALDES
Hash: 1440166-A38A0DE8-641E-4118-887D-FE260352347A

*CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da
Lei nº6015, 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 os direitos sobre ele constituídos. 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, 07 de Dezembro de 2022

Alex Sandro Araujo Silva
Escrevente Autorizado

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

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

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

PRENOTAÇÃO: **1.440.166**

ANA LUCIA DA SILVA

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 365 - Fone: 3779-0000

OFICIAL: PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

CPF: 044.968.338-91

C E R T I F I C O QUE O PRESENTE TÍTULO FOI PROTOCOLADO EM **22/11/2022**, SOB O Nº DE PRENOTAÇÃO **1.440.166**, E REGISTRADO EM **07/12/2022**, TENDO SIDO NESTA DATA, PROCEDIDO AOS SEGUINTE ATOS: (SELO DIGITAL / ATO PRATICADO)

111179321000000134849222L - Av.00015/331935-PENHORA

1111793C3000000134849322X - CERTIDÃO

São Paulo, 7 de DEZEMBRO de 2022

Oficial/Of.Subst./Escr.autorizado**Discriminação dos Emolumentos e Custas / Repasses (arts.13,14 e 19 Lei 11.331/2002 e Lei 15.600/2014)**

<u>DESCRIÇÃO</u>	<u>Emolumentos</u>	<u>Estado</u>	<u>Sefaz</u>	<u>R.Civil</u>	<u>T.Juiz</u>	<u>M.Público</u>	<u>Município</u>	<u>TOTAL</u>
PENHORA	63,34	18,01	12,32	3,34	4,35	3,04	1,30	105,70
CERTIDÃO	38,17	10,85	7,43	2,01	2,62	1,83	0,78	63,69
TOTAL	101,51	28,86	19,75	5,35	6,97	4,87	2,08	169,39
DEPÓSITO PRÉVIO								169,39

AS CUSTAS AO ESTADO E À SECRETARIA DA FAZENDA SERÃO RECOLHIDAS PELA GUIA | 233/2022

Recebi a importância supra

São Paulo, 7 de DEZEMBRO de 2022

Oficial/Of.Subst./Escr.autorizadoPara conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

111179391000000133346522B



PRENOTAÇÃO: **1.440.166**

ANA LUCIA DA SILVA

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 365 - Fone: 3779-0000

OFICIAL: PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

CPF: 044.968.338-91

C E R T I F I C O QUE O PRESENTE TÍTULO FOI PROTOCOLADO EM **22/11/2022**, SOB O Nº DE PRENOTAÇÃO **1.440.166**, E REGISTRADO EM **07/12/2022**, TENDO SIDO NESTA DATA, PROCEDIDO AOS SEGUINTE ATOS: (SELO DIGITAL / ATO PRATICADO)

111179321000000134849222L - Av.00015/331935-PENHORA
 1111793C3000000134849322X - CERTIDÃO

São Paulo, 7 de DEZEMBRO de 2022

 Oficial/Of.Subst./Escr.autorizado

Discriminação dos Emolumentos e Custas / Repasses (arts.13,14 e 19 Lei 11.331/2002 e Lei 15.600/2014)

DESCRIÇÃO	Emolumentos	Estado	Sefaz	R.Civil	T.Juiz	M.Público	Município	TOTAL
PENHORA	63,34	18,01	12,32	3,34	4,35	3,04	1,30	105,70
CERTIDÃO	38,17	10,85	7,43	2,01	2,62	1,83	0,78	63,69
TOTAL	101,51	28,86	19,75	5,35	6,97	4,87	2,08	169,39
DEPÓSITO PRÉVIO								169,39

AS CUSTAS AO ESTADO E À SECRETARIA DA FAZENDA SERÃO RECOLHIDAS PELA GUIA | 233/2022

Recebi a primeira via do presente, com o título registrado.

Data: _____

Assinatura

Nome: _____

Endereço: _____

Nº Identidade: _____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR BRITO FARIAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2022 às 15:24, sob o número WSTA222709184447. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054147-94.2016.8.26.0002 e código 12642C99.



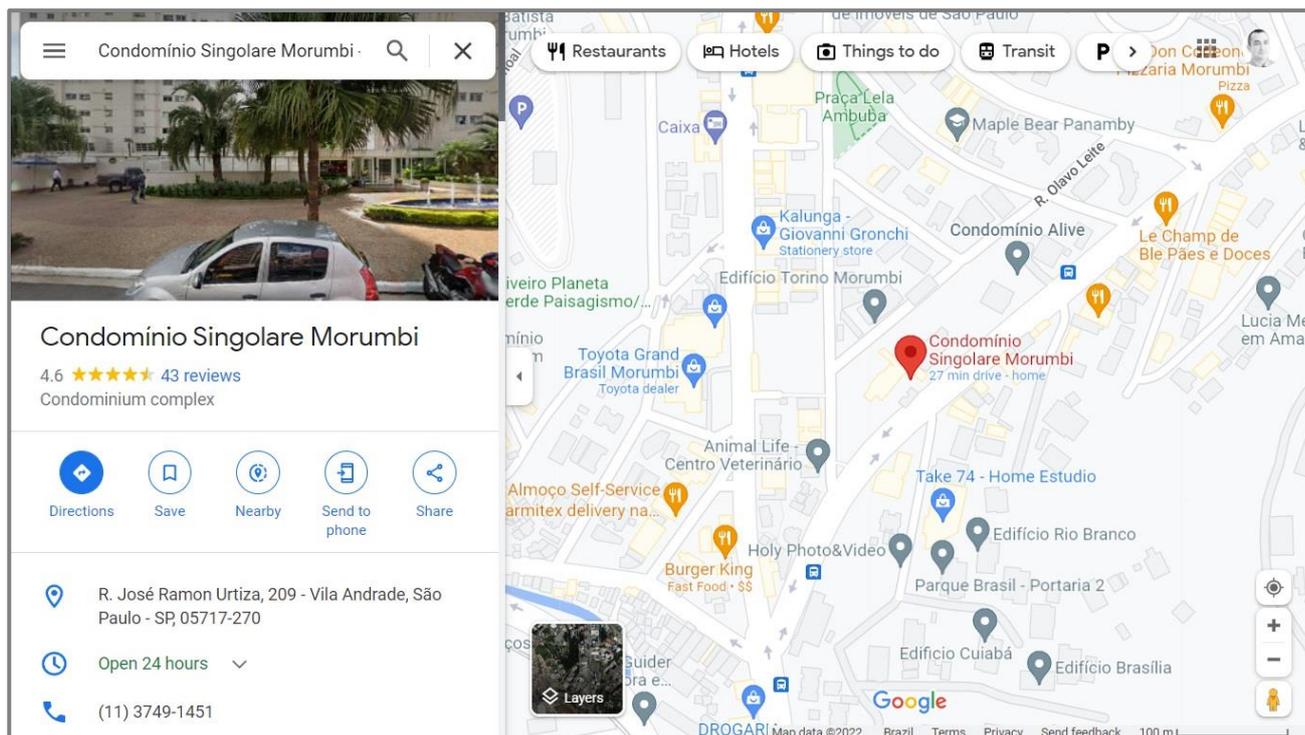
Rodrigo Raffo
 (11)98508-6264
 rodrigograffo@gmail.com
 Creci 109947-F 2ª Reg.
 Cnai 10487

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme solicitado, apresento parecer de avaliação em conformidade com as normas instituídas na Resolução 1.066/2007 do COFECI, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

FINALIDADE: O parecer é para determinação do valor de mercado de venda do imóvel sob avaliação, abaixo identificado.

Apartamento residencial – unidade 31 Bloco A	Rua José Ramon Urtiza 209 – Vila Andrade
Área útil 173 m2	3º andar
3 Suítes e 3 Vagas de garagem e Lazer	Idade Construtiva 18 anos
Média da taxa condominial R\$ 1.500~2.000	Matrícula n.º 331.935/ 11º Oficial de R. de Im.



CADASTRO DO IMÓVEL

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 169.227.0007-3			
Local do Imóvel: R JOSE RAMON URTIZA, 209 - AP 31 A 3VGS BLOCO A ED FIRENZE CEP 05717-270 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOSE RAMON URTIZA, 209 - AP 31 A 3VGS BLOCO A ED FIRENZE CEP 05717-270			
Contribuinte(s): CPF 808.634.429-00 RUI DOS SANTOS VIEIRA JUNIOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	8.615	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0090
Área total (m²):	8.615		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	345	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	4.664	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.572,00		
- da construção:	1.671,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	199.063,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	484.256,00		
Base de cálculo do IPTU:	683.319,00		
<p>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 2022.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/03/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	19/12/2022		
Número do Documento:	2.2022.015963932-6		
Solicitante:	RODRIGO NUNES RAFFO (CPF 869.257.689-15)		

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Com a matrícula parcial constato a metragem da área útil do imóvel medindo 173 m²

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.br) - Visualizada em 20/11/2022 10:21:06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 331.935 ficha: 01

São Paulo, 01 de dezembro de 2004.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 31-A, localizado no 3º andar do BLOCO "A" - EDIFÍCIO FIRENZE, integrante do "CONDOMÍNIO SINGOLARE MORUMBI", situado na Rua José Ramon Urtiza, nº 209, Rua Clarindo, Rua Olavo Leite e Viela 18, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 173,0400m², a área comum de garagem de 65,7916m², referente a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis, com o auxílio de manobrista, e a área comum de divisão proporcional de 105,9814m², perfazendo a área total de 344,8130m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,8956% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 26 feito na matrícula nº 5.226.

CONTRIBUINTE:- 169.227.0001-4, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- KLABIN SEGALL S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.187.032/0001-48, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369, 20º andar, conjuntos nºs 2001/2007.

REGISTRO ANTERIOR:- R.14/M.5.226, feito em 21/08/2001, deste Serviço Registral.


Tarcis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.1/331.935:- J) Conforme o registro feito sob o nº 20, em 12 de dezembro de 2002, na matrícula nº 5.226 deste Serviço Registral, verifica-se que por instrumento particular de 15 de outubro de 2002, com força de escritura pública, KLABIN SEGALL S/A, já qualificada, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outros, ao BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 60.394.079/0001-04, com sede nesta Capital, na Rua Libero Badaró, nº 501-parte e Unidade Administrativa na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 246-parte, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$ 9.330.000,00, a ser desembolsado em 14 parcelas mensais, com data da liberação da primeira parcela em 01 de agosto de 2003, com taxa efetiva de juros de 12% ao ano, equivalente a 0,9489% ao mês, com data de vencimento da dívida em 01 de janeiro de 2005, na forma e condições constantes do título. Figuram como fiadores e intervenientes **garantes:-** OSCAR SEGALL, RG nº 8.364.469-SSP/SP, CPF nº 054.471.698-10, empresário, assistido de sua mulher PATRÍCIA DA NOBREGA PAVAN, RG nº 27.405.958-7-SSP/SP, CPF nº 256.043.198-05, professora, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 10.717, no 15º Oficial de Registro de Imóveis de Capital,

-Continua no verso-

CONDOMÍNIO SINGOLARE MORUMBI

O condomínio Singolare é equipado com seguintes instalações de lazer

- Playground
- Piscina descoberta
- Piscina com raia coberta aquecida
- Salão de festas
- Salão de jogos
- Spa
- Quadra esportiva

Dog walk

- Área gourmet com churrasqueira
- Brinquedoteca
- Academia

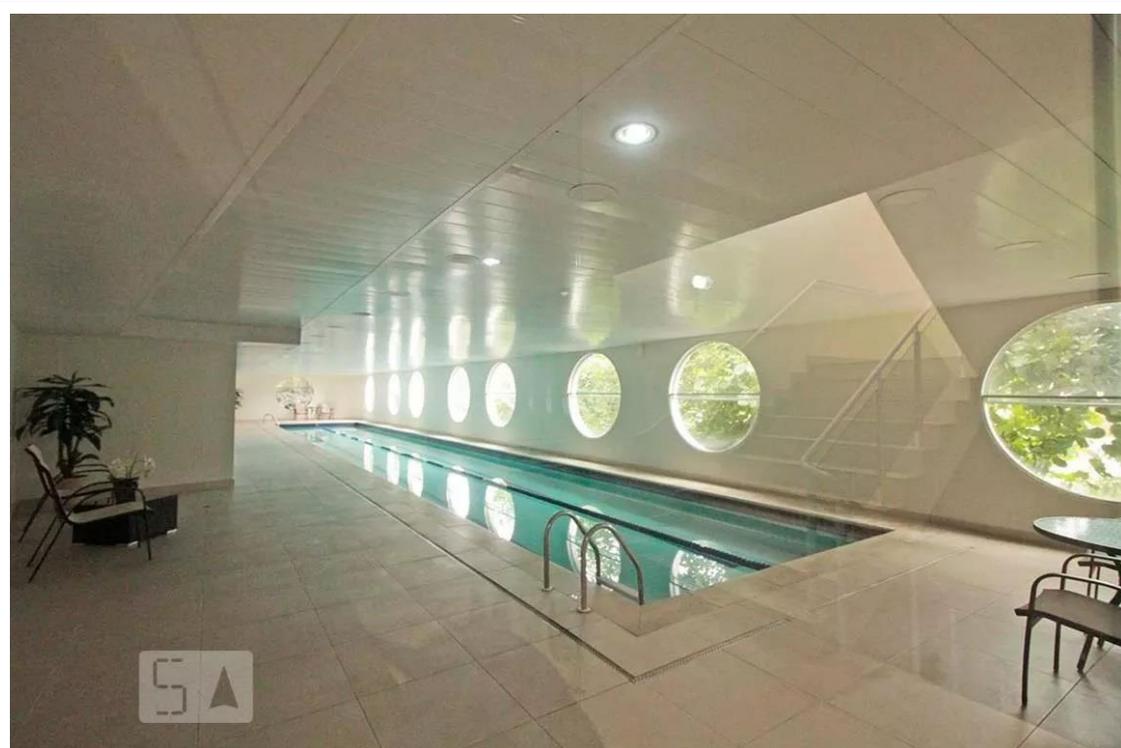
Há opções comerciais de interesse nas imediações, tais como Shopping Jardim Sul, DeRose Method Morumbi, Terminal João Dias, Estação Giovanni Gronchi, Kinder Kampus School e Colégio Pentágono – Unidade Morumbi. Nele há duas torres residenciais com gerador.



Piscina descoberta



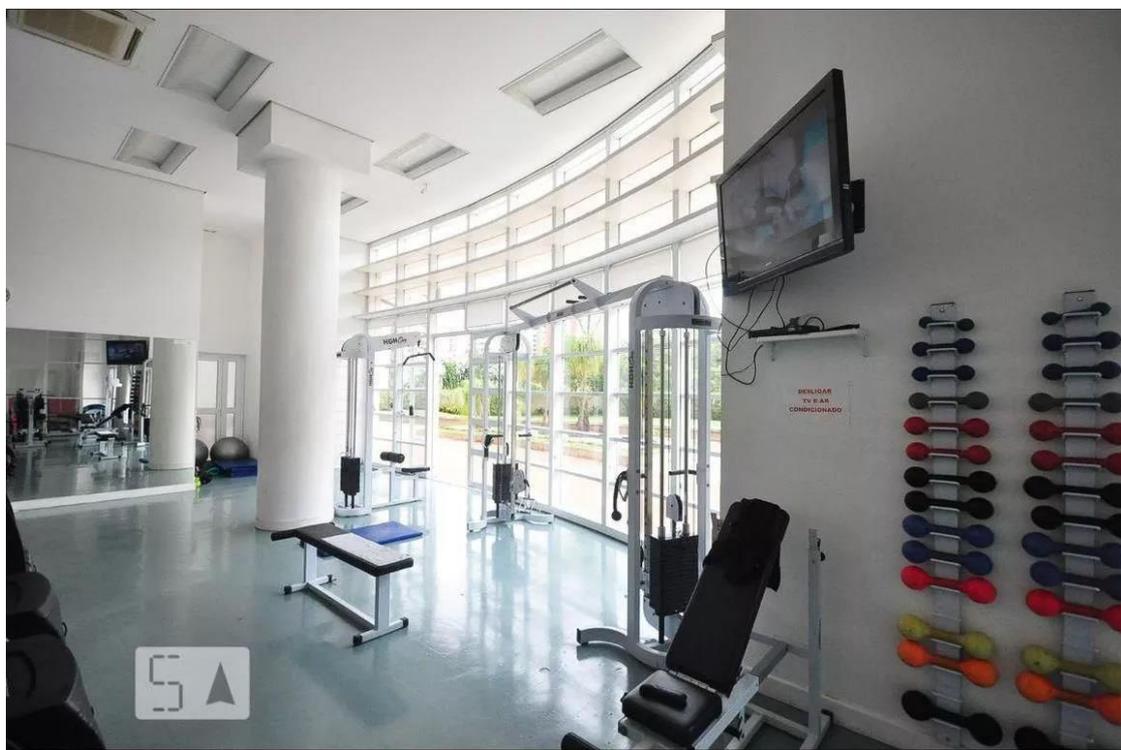
Piscina coberta



Quadra poli esportiva



Academia



Área gourmet com churrasqueira



Dog walk



Sauna seca



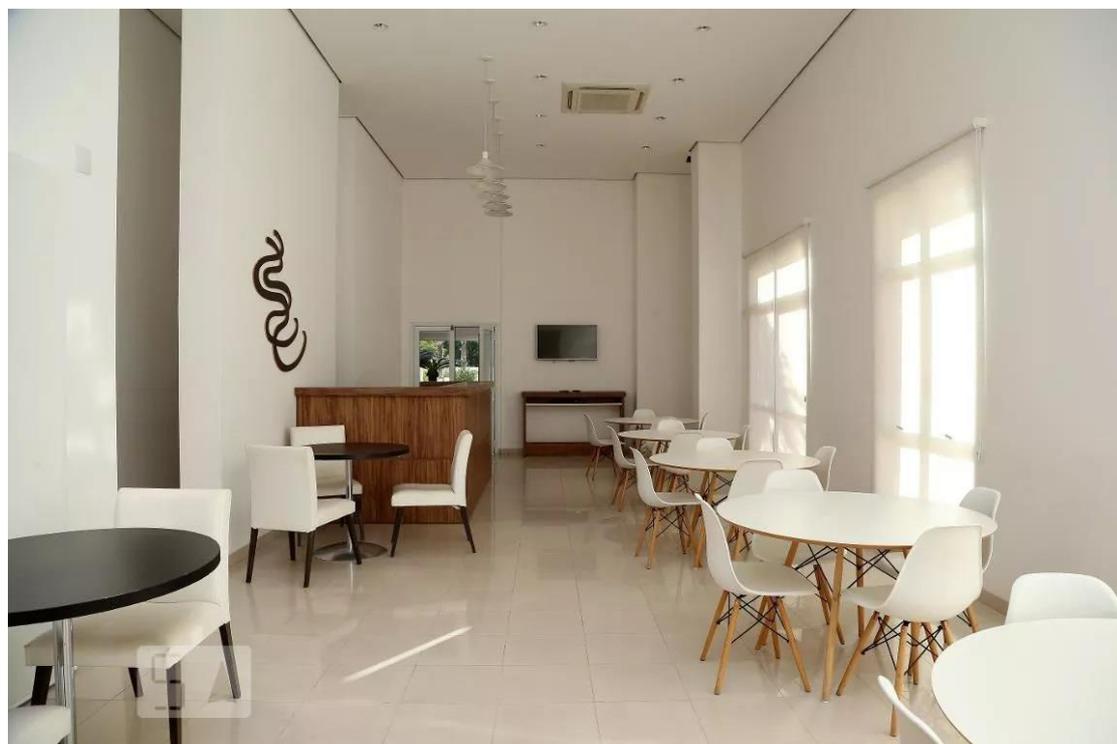
Sauna úmida



Jogos



Salão de Festas



Spa



Playground



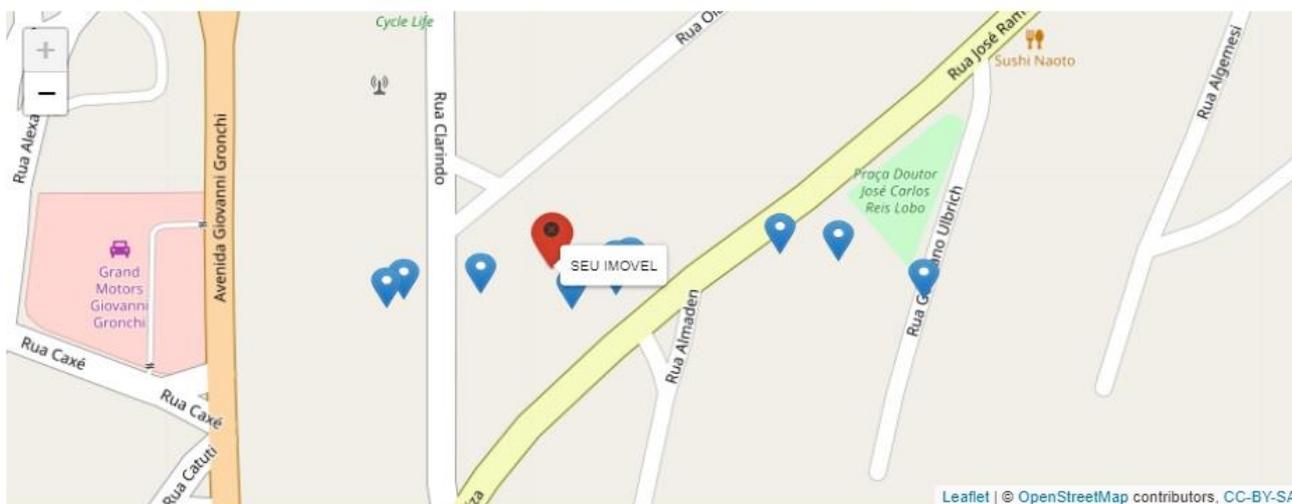
O COMPARATIVO NA REGIÃO

O comparativo considerou o registro de venda praticado no próprio condomínio.

Abaixo a amostragem comparativa.

Imóveis Similares Vs. Seu Imóvel

R. José Ramon Urtiza, 209 - Panamby, São Paulo - SP, 05717-270, Brazil, 209



Lista Imóveis Similares:

ENDEREÇO	↓	VALOR_M2	↑	ÁREA	↑	VAGAS	↑	CONSTRUÇÃO	↑	IDADE	↑
R JOSE RAMON URTIZA		R\$9.136.00		173		3		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$7.661.00		173		3		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$7.956.00		173		3		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$7.367.00		173		3		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$8.428.00		173		3		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$8.015.00		173		3		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$10.020.00		173		3		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$7.645.00		173		4		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$7.833.00		173		3		superior		18	
R JOSE RAMON URTIZA		R\$8.074.00		173		3		superior		18	

*MÉDIA HOMOGENEIZADA R\$/m2: 8.213

CONCLUSÃO DO PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

O imóvel sob avaliação é um apartamento de uso residencial e tem 173 m2 de área útil.

A unidade 31 se encontra no 3º andar da Torre Firenze.

O Condomínio Singolare Morumbi, da Rua José Ramon Urtiza nº 209, Vila Andrade na região do Morumbi, Zona Sul da Capital.

Com 4 cômodos, sendo 3 suítes, 3 vagas de garagem em condomínio com amplo lazer.

Para chegar no valor da liquidez do imóvel sob avaliação, mediante ao comparativo direto, levou em consideração os valores praticados no próprio condomínio.

Com o que foi exposto acima chego aos valores:

Valor do Seu Imóvel:

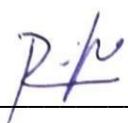
R\$ 1.278.764,00

Aplicado fator de oferta de 10%

Valor Mínimo e Máximo de acordo com o estado de conservação:
 R\$ 1.150.888,00 – R\$ 1.406.640,00



Nome: **Rodrigo Raffo**

Assinatura: _____ 

Data: 19/12/2022

Corretor e Avaliador de Imóveis

Creci 109947 – F 2ª reg / Cnai 10487

(11)98508-6264 / rodrigograffo@gmail.com

Índice

Metodologia	Pág. 1
Cadastro do imóvel	Pág. 2
Matrícula do imóvel	Pág. 3
Condomínio Singolare Morumbi	Pág. 4
Comparativo da região	Pág. 11
Conclusão do PTAM	Pág. 12

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – TOMADA DE PREÇOS

Conforme solicitação do Sr. Rodrigo Seisho Hanashiro, que em atenção a decisão de fls. 335/336, proferida pelo MM. Juízo da 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, nos autos da ação monitória em fase de execução judicial, processo nº 1054147-94.2016.8.26.0002, determinou que “Para fins de avaliação do bem, cabe ao exequente trazer aos autos três avaliações imobiliárias, apontando o valor da média obtida.”, procedemos com a tomada de preços, adotando-se como metodologia fatores comparativos de mercado, avaliando anúncios de imóveis semelhantes, metro quadrado padrão de acordo com o tipo de empreendimento, região e sua localização, onde concluímos que o imóvel:

Apartamento nº 31-A, sito no Condomínio Singolare Morumbi – Edifício Firenze, com endereço na Rua José Ramon Urtiza nº 209 – Vila Andrade, São Paulo – S.P. – Matriculado sob o número 331.935 do 11º Registro de Imóveis da Capital, nessa capital, tem como potencial de venda e valor aproximado no mercado de R\$ 1.265.530,00 (Hum Milhão, Duzentos e Sessenta e Cinco Mil, Quinhentos e Trinta Reais).

Colocamo-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,


Carlos José Berzoti

CRECI-SP 53.006-F

SP 29/11/2022

CARLOS JOSÉ BERZOTI
Rua Domingos de Moraes, 2187
Conj. 310/311 – Xangai
Vila Mariana - SP - Tel: 3090-1800
Corretor CRECI 53006-SP CPF: 022.853.723-60

GeoAnálise

Valor Imobiliário

29 November, 2022



Imóveis Similares Vs. Seu Imóvel

R. José Ramon Urtiza, 209 - Panamby, São Paulo - SP, 05717-270, Brazil, 209



Lista Imóveis Similares:

ENDEREÇO	VALOR_M2	AREA	VAGAS	CONSTRUCAO	IDADE
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.143.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.252.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.035.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.035.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$5.827.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$8.925.00	116	2	medio	
R NELSON GAMA DE OLIVEIRA	R\$7.054.00	152	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.234.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$8.514.00	120	2	medio	
R FABIO LOPES DOS SANTOS LUZ	R\$11.322.00	171	3	medio	

*MEDIA HOMOGENEIZADA R\$/m2: 8.128

Valor do Seu Imóvel:

R\$ 1.265.530,00

Aplicado fator de oferta de 10%

Valor Mínimo e Máximo de acordo com o estado de conservação:
R\$ 1.138.977,00 – R\$ 1.392.083,00

Mais Informações:

Seu Imóvel Sobre a Avaliação Localização

A escola mais próxima com o maior ENEM: **PENTAGONO COLEGIO UNIDADE MORU** a 961 metros de distância. ENEM: 687.

A estação de Metrô mais próxima é a: **GIOVANNI GRONCHI** a 896 metros de distância.

O Parque mais próximo é o: **BURLE MARX_33** a 1035 metros e com uma área de 46342m2.

A feira: **JARDIM SANTO ANTONIO** está a 720 metros. Dia: **DOMINGO** com 7 feirantes.

O Clube mais próximo é o: **AMERICA DO MORRO** a 1035 metros de distância.

A Ciclovia mais próxima é a: **CICLOFAIXA VILA ANDRADE / VILA SONIA** a 542 m e com uma extensão de 865 m.

Risco de **DESLIZAMENTO** próximo? **SEM RISCO A MENOS DE 100m**. De acordo com a Prefeitura de São Paulo.

A vizinhança do seu imóvel tem um renda **63% Maior** do que a média do Bairro.

A vizinhança do seu imóvel é composta de **51% de homens e 49% de mulheres**.

Desenvolvido por: iConatus Dados e Tecnologia (<http://www.iconatus.com.br>)

Este documento segue rigor técnico de homogeneização dos dados, servindo como ferramenta de apoio à opinião de valor quanto à comercialização do imóvel junto ao proprietário. art 3 Lei 6530/78. A sua comercialização depende de outros requisitos exigidos em lei. Distâncias medidas com calculos geodésicos sem considerar a malha viária.


CARLOS JOSÉ BERZOTI
Rua Domingos de Moraes, 2167
Conj. 310/311 - Xangai
Vila Mariana - SP - Tel: 3090-1800
Corretor CRECI 53006-SP CPF: 022.953.723-60

GeoAnálise

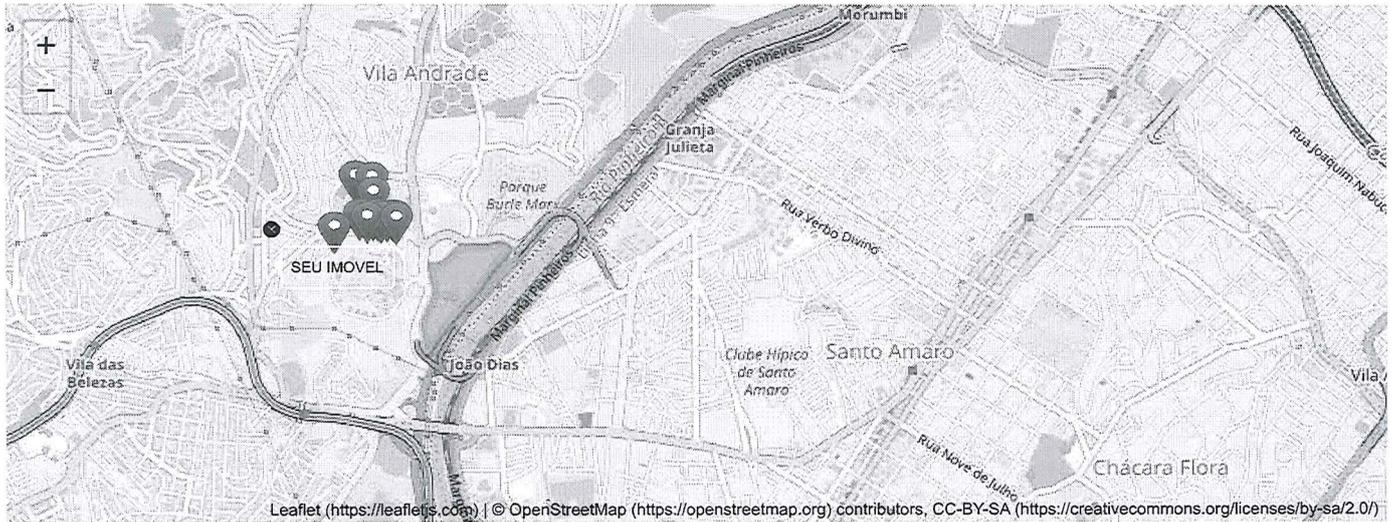
Valor Imobiliário

29 November, 2022



Imóveis Similares Vs. Seu Imóvel

R. José Ramon Urtiza, 209 - Panamby, São Paulo - SP, 05717-270, Brazil, 209



Lista Imóveis Similares:

ENDEREÇO	VALOR_M2	AREA	VAGAS	CONSTRUCAO	IDADE
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.143.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.252.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.035.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.035.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$5.827.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$8.925.00	116	2	medio	
R NELSON GAMA DE OLIVEIRA	R\$7.054.00	152	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.234.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$8.514.00	120	2	medio	
R FABIO LOPES DOS SANTOS LUZ	R\$11.322.00	171	3	medio	

*MÉDIA HOMOGENEIZADA R\$/m²: 8.128

Valor do Seu Imóvel:

R\$ 1.265.530,00

Aplicado fator de oferta de 10%

Valor Mínimo e Máximo de acordo com o estado de conservação:
R\$ 1.138.977,00 – R\$ 1.392.083,00

Mais Informações:

Seu Imóvel

Sobre a Avaliação

Locação

• Imóvel Avaliado:

- R. José Ramon Urtiza, 209 - Panamby, São Paulo - SP, 05717-270, Brazil, 209
- Apartamento com 173 m2
- 3 vagas
- 0 anos

**Utilizada técnica de homogeneização pela depreciação por idade, vagas de garagem, padrão de construção (R8-N), numero do andar, metragem e localização*

Feito sob medida para: Sr(a).: Rodrigo

Imobiliária: Lopes Condovel (<https://www.lopescondovel.com.br/>)

Corretor Responsável pela amostra: Carlos Berzoti

TELEFONE: 11941419505

CRECI: 53006

CNAI:

Desenvolvido por: iConatus Dados e Tecnologia (<http://www.iconatus.com.br>)

Este documento segue rigor tecnico de homogeneização dos dados, servindo como ferramenta de apoio à opinião de valor quanto à comercialização do imóvel junto ao proprietário. art 3 Lei 6530/78.A sua comercialização depende de outros requisitos exigidos em lei.


CARLOS JOSÉ BERZOTI
Rua Domingos de Moraes, 2187
Conj. 310/311 - Xangai
Vila Mariana - SP - Tel: 3090-1800
Corretor CRECI 53006-SP CPF: 022.963.723-00

GeoAnálise

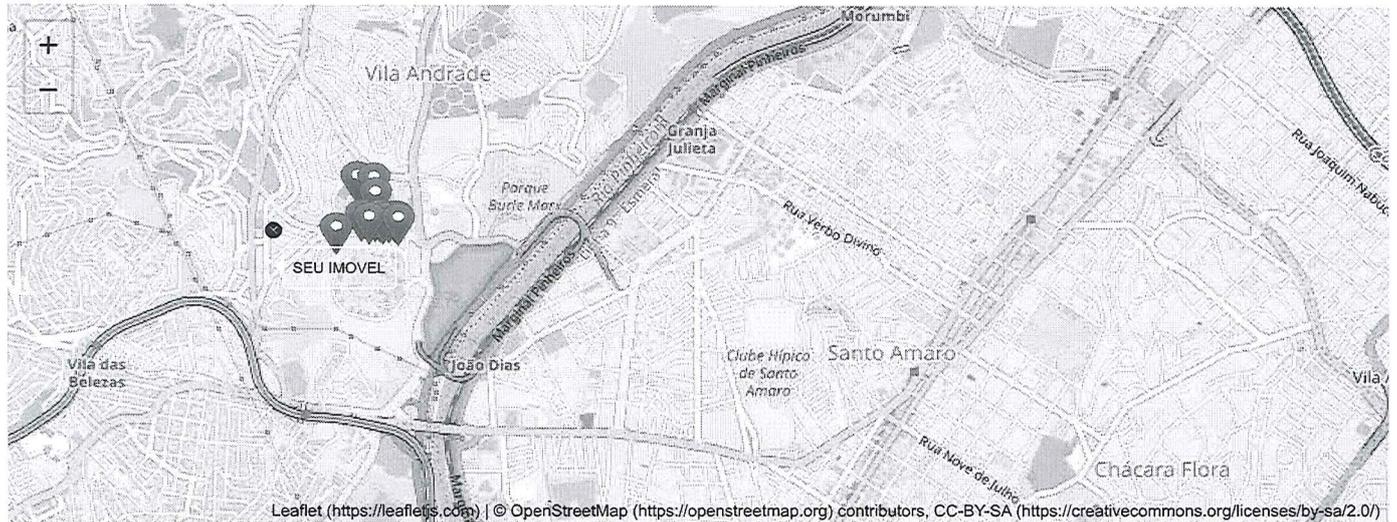


Valor Imobiliário

29 November, 2022

Imóveis Similares Vs. Seu Imóvel

R. José Ramon Urtiza, 209 - Panamby, São Paulo - SP, 05717-270, Brazil, 209



Lista Imóveis Similares:

ENDERECO	VALOR_M2	AREA	VAGAS	CONSTRUCAO	IDADE
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.143.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.252.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.035.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.035.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$5.827.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$8.925.00	116	2	medio	
R NELSON GAMA DE OLIVEIRA	R\$7.054.00	152	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$6.234.00	116	2	medio	
R JOSE RAMON URTIZA	R\$8.514.00	120	2	medio	
R FABIO LOPES DOS SANTOS LUZ	R\$11.322.00	171	3	medio	

***MEDIA HOMOGENEIZADA R\$/m2: 8.128**

Valor do Seu Imóvel:

R\$ 1.265.530,00

Aplicado fator de oferta de 10%

Valor Mínimo e Máximo de acordo com o estado de conservação:
R\$ 1.138.977,00 – R\$ 1.392.083,00

Mais Informações:

- Seu Imóvel
- Sobre a Avaliação
- Localção

Valor do aluguel com base no preço de venda:

R\$ 4.811,00

0.38% sobre o valor do imóvel

Valor Mínimo e Máximo de acordo com o estado de conservação:

R\$ 4.089,00 – R\$ 5.533,00

- *Considerado imóvel sem mobília*
- *Condomínios com valores incompatíveis com seus serviços impactam consideravelmente no aluguel*

Desenvolvido por: iConatus Dados e Tecnologia (<http://www.iconatus.com.br>)


CARLOS JOSÉ BERZOTI
Rua Domingos de Moraes, 2187
Conj. 310/311 - Xangai
Vila Mariana - SP - Tel: 3090-1800
Corretor CRECI 53006-SP CPF: 022.953.723-60

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DEZEMBRO / 2022



CONDOMÍNIO SINGOLARE MORUMBI

RESUMO

SOLICITANTE: RODRIGO SEISHO HANASHIRO

IMÓVEL:

Rua José Ramon Urtiza nº 209

Condomínio Singolare Morumbi

Edifício Firenze – Bloco A - apartamento nº 31-A

Panamby (Vila Andrade) – Subdistrito de Santo Amaro

Município de São Paulo / SP

CEP 05717-270

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado para Venda à Vista

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil de reais)
para venda à vista

1 – APRESENTAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é assinado por um Perito Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Este Perito Avaliador de Imóveis também está cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) sendo possuidor de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado legalmente como **Avaliador de Imóveis**.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e pela Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que também está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série de normas denominadas de NBR 14.653.

A NBR 14.653 da ABNT apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*
- **Perícia:** *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, extrajudiciais ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, **foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos**, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas da documentação fornecida ou consultada.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma **convicção pessoal de valor** deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na “modalidade simplificada”, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação, precisão e demonstração da pesquisa de mercado, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Matrícula de Imóvel nº 331.935 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022 do contribuinte municipal nº 169.227.0007-3
- Quadra Fiscal da PMSP – Setor 169 / Quadra 227 / Lote 0001

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis/www.registradores.org.br/-Visualizado em 20/11/2022 10:21:06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
331.935	01

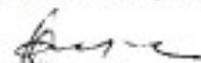
São Paulo, 01 de dezembro de 2004.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 31-A, localizado no 3º andar do BLOCO "A" - EDIFÍCIO FIRENZE, integrante do "CONDOMÍNIO SINGULAR MORUMBI", situado na Rua José Ramon Urtiza, nº 209, Rua Clarindo, Rua Olavo Leite e Viela 18, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 173,0400m², a área comum de garagem de 65,7916m², referente a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis, com o auxílio de manobrista, e a área comum de divisão proporcional de 105,9814m², perfazendo a área total de 344,8130m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,8856% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 28 feito na matrícula nº 5.226.

CONTRIBUINTE:- 169.227.0001-4, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- KLABIN SEGALL S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.187.032/0001-48, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.389, 20º andar, conjuntos nºs 2001/2007.

REGISTRO ANTERIOR:- R.14/M.5.226, feito em 21/08/2001, deste Serviço Registral.



Tereza Calami Emerick
Escriturante Substituto

Av.1/331.935:- I) Conforme o registro feito sob o nº 28, em 12 de dezembro de 2002, na matrícula nº 5.226 deste Serviço Registral, verifica-se que por instrumento particular de 16 de outubro de 2002, com força de escritura pública, KLABIN SEGALL S/A, já qualificada, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outros, ao BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 60.394.079/0001-04, com sede nesta Capital, na Rua Libero Badaró, nº 501-parte e Unidade Administrativa na Avenida Doutor Chucrí Zaidan, nº 246-parte, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$ 9.330.000,00, a ser desembolsado em 14 parcelas mensais, com data da liberação da primeira parcela em 01 de agosto de 2003, com taxa efetiva de juros de 12% ao ano, equivalente a 0,9489% ao mês, com data de vencimento da dívida em 01 de janeiro de 2005, na forma e condições constantes do título. Figuram como fiadores e intervenientes **garantes:-** OSCAR SEGALL, RG nº 8.364.469-SSP/SP, CPF nº 054.471.698-10, empresário, assistido de sua mulher PATRICIA DA NOBREGA PAVAN, RG nº 27.405.959-7-SSP/SP, CPF nº 256.043.198-05, professora, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 10.717, no 15º Oficial de Registro de Imóveis de Capital,

-Continua no verso-

matrícula	ficha
331.935	01
	verso

residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. Fausto de Almeida Penteado, nº 266; LASAR SEGALL NETO, RG nº 17.470.708-SSP/SP, CPF nº 213.228.418-02, economista, assistido de sua mulher ANA LUIZA LOUREIRO DE OLIVEIRA SEGALL, RG nº 13.436.649-5-SSP/SP, CPF nº 171.468.158-03, psicóloga, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 11.062, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor Arthur Ramos, nº 405, 19º andar; FELIPE ALEXANDRINO SEGALL, RG nº 17.470.709-SSP/SP, CPF nº 310.817.368-52, administrador de empresas, e sua mulher ROBERTA MARIA BATOCHIO SEGALL, RG nº 14.599.484-3-SSP/SP, CPF nº 276.126.428-74, advogada, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Bariloz, nº 205; LUCIA ARNAUD SEGALL, RG nº 7.480.445-4-SSP/SP, CPF nº 116.809.588-82, brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Oscar Freire, nº 416, aptº 121; FABIO ALEXANDRINO SEGALL, RG nº 17.470.707-SSP/SP, CPF nº 225.544.318-09, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Arthur Ramos, nº 405, 19º andar; SERGIO DE TOLEDO SEGALL, RG nº 5.813.555-8-SSP/SP, CPF nº 003.883.588-08, cineasta, assistido de sua mulher MARIA RITA DE CASSIA BUZZAR, RG nº 12.754.881-SSP/SP, CPF nº 075.158.938-18, empresária, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 2.951, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua da Consolação, nº 3.726, aptº 90; MARIO LASAR SEGALL, RG nº 4.465.857-SSP/SP, CPF nº 019.449.338-01, brasileiro, divorciado, arquiteto, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Marco Aurélio, nº 302; e PAULO DE TOLEDO SEGALL, RG nº 15.548.840-5-SSP/SP, CPF nº 073.395.518-59, assistido de sua mulher MARIA SILVA PRADO SUMARES DE TOLEDO SEGALL, RG nº 15.676.824-0-SSP/SP, CPF nº 046.517.208-38, brasileiros, arquitetos, casados sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 4.066, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Moras, nº 588, aptº 201. Valor da garantia:- R\$ 3.871.000,00 (terreno) e R\$ 15.505.000,00 (construção) - Total:- R\$ 19.376.000,00; e, III) conforme a averbação feita sob o nº 23, em 22 de setembro de 2003, na matrícula nº 5.228 deste Serviço Registral, verifica-se que por Instrumento particular datado de 15 de junho de 2003, a devedora KLARIN SEGALL S/A; o credor BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A, e os fiadores e garantidos:- OSCAR SEGALL, assistido por sua mulher PATRICIA DA NORREGA PAVAN; LASAR SEGALL NETO, assistido por sua mulher ANA LUIZA LOUREIRO DE OLIVEIRA SEGALL; FELIPE ALEXANDRINO SEGALL, e sua mulher ROBERTA MARIA BATOCHIO SEGALL; LUCIA ARNAUD SEGALL, solteira, maior;- FABIO

-Continua na ficha 02-

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis/www.registradores.org.br/-Visualizado em 29/11/2022 10:21:06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

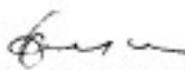
11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **331.935** ficha: **02**

Continuação

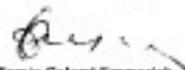
ALEXANDRINO SEGALL, solteiro, maior;- SERGIO DE TOLEDO SEGALL, assistido por sua mulher MARIA RITA DE CASSIA BUZZAR;- MARIO LASAR SEGALL, divorciado; e PAULO DE TOLEDO SEGALL, assistido por sua mulher MARIA SILVIA PRADO SUMARÉS DE TOLEDO SEGALL, todos já qualificados, aditaram o instrumento particular firmado de 15 de outubro de 2002, devidamente registrado sob o nº 20 na matrícula nº 5.226, a fim de alterar as datas e os valores de liberação do QUADRO 6, os valores relativos as parcelas de segurados de Danos Físicos constantes no QUADRO 7 em função da apresentação de apólice endossada a favor do BANCO com as coberturas aceitas pelo BANCO e a cláusula 2.1 daquele instrumento que passarão a vigorar com as seguintes redações:- **QUADRO 6 – Condições da Abertura de Crédito e Financiamento:-** A):- Valor total:- R\$9.330.000,00 (Nove Milhões e Trezentos e Trinta Mil Reais);- B):- Número de parcelas liberadas:- 13;- C):- Conta Corrente nº 10.1829.54 – Agência nº 0002 – Banco nº 479;- **Datas das Liberações e Valores das Parcelas:-** 01):- em 01/09/2.003 de R\$255.582,63;- 02):- em 01/10/2.003 de R\$987.555,96;- 03):- em 01/11/2.003 de R\$1.115.706,24;- 04):- em 01/12/2.003 de R\$ 1.131.700,16;- 05):- em 01/01/2.004 de R\$ 1.103.960,41;- 06):- em 01/02/2.004 de R\$776.731,99;- 07):- em 01/03/2.004 de R\$709.442,83;- 08):- em 01/04/2.004 de R\$693.680,24;- 09):- em 01/05/2.004 de R\$587.902,64;- 10):- em 01/06/2.004 de R\$520.279,76;- 11):- em 01/07/2.004 de R\$393.354,55;- 12):- em 01/08/2.004 de R\$380.368,19;- e 13):- em 01/09/2.004 de R\$673.734,40; e **QUADRO 7 – Condições do Empréstimo:-** (B) Seguros Danos Físicos:- não cobrar em função da apresentação de Apólice de Seguro endossada a favor do BANCO com, no mínimo, as mesmas coberturas, devidamente quitada em 31/11/2.002. – E.T.- o Item B acima passa a vigorar com a seguinte redação:- "(B)" Seguros Físicos:- R\$2.235,16. Data para pagamento mensal dos juros e seguros todo dia primeiro de cada mês, vencendo-se a primeira parcela de juros em 01/10/2.003 e a parcela de seguros a partir da data de assinatura do contrato com encerramento em 31/11/2.002. Ficando mantidas íntegras e em pleno vigor todas as demais cláusulas e condições e especialmente garantias não alteradas pelo presente.

Data da matrícula.


Tereza Calomir Emerick
Escritora Substituto

Av.2/331.935:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.

Data da matrícula.

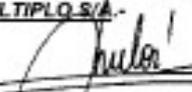

Tereza Calomir Emerick
Escritora Substituto

- continua no verso -

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis/www.registradores.onr.org.br-Visualizado em 29/11/2022 10:21:06

matrícula	ficha
331.935	02
	verso

Av.3/331.935:- Por instrumento particular de 19 de abril de 2005, procede-se o cancelamento do registro de hipoteca e averbação de aditamento mencionados na Av.1, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, por autorização do credor BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A.
Data:- 26 de janeiro de 2006.



Roberto Batista da Costa
Escrivão Substituto

Av.4/331.935:- Por escritura de 5 de abril de 2006, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 7.737, pág. 017, e de conformidade com a certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida em 01 de junho de 2006, pela PMSF, via Internet, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula é lançado atualmente pelo contribuinte nº 169.227.0007-3.
Data: 02 de junho de 2006.



VICENTE DE AQUINO CALENI
Escrivão Substituto

R.5/331.935:- Por escritura de 5 de abril de 2006, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 7.737, pág. 017, KLABIN SEGALL S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.500, Torre 3, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNP/JMF sob o nº 00.187.032/0001-43, vendeu o imóvel a ANA LUCIA DA SILVA, RG nº 18.102.971-6-SSP/SP, CPF/MF nº 088.398.938-74, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente e domiciliada nesta Capital, na Sargento Geraldo Santana, nº 660, apto. 11-A, Jardim Taquaral, pelo preço de R\$ 380.000,00.
Data: 02 de junho de 2006.



VICENTE DE AQUINO CALENI
Escrivão Substituto

R.6/331.935:- Por escritura de 5 de abril de 2006, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 7.737, pág. 017, ANA LUCIA DA SILVA, divorciada, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, a KLABIN SEGALL S/A, já qualificada, pelo valor de R\$ 330.000,00, a ser pago da seguinte forma: a) R\$ 200.000,00 através de 120 parcelas iguais, mensais,

- Continua na ficha 03 -

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 29/11/2022 10:21:06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
331.935

fiche
03

Continuação

consecutivas, reajustáveis e já acrescidas de juros calculados pelo sistema da Tabela Price à taxa de 12% ao ano, cada qual no valor de R\$ 2.798,97, vencendo-se a primeira no dia 01 de maio de 2006, e as demais, em iguais dias dos meses subsequentes, sendo que, o valor do principal de cada uma das parcelas, sem juros, é de R\$ 1.666,67; e, b) R\$ 130.000,00 através de 10 parcelas iguais, anuais, consecutivas, reajustáveis e já acrescidas de juros calculados pelo sistema da Tabela Price à taxa de 12% ao ano, cada qual no valor de R\$ 23.007,94, vencendo-se a primeira no dia 01 de abril de 2007, e as demais, em iguais dias dos anos subsequentes, sendo que, o valor do principal de cada uma das parcelas, sem juros, é de R\$ 13.000,00, pagáveis na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para a hipótese de público leilão: R\$ 440.000,00.
Data: 02 de junho de 2006.



VICENTE DE AQUINO GARENT
CRECI Substituto

Av.7/331.935:- RETIFICAÇÃO

Pela escritura de retificação e ratificação lavrada em 01 de junho de 2012, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2242, páginas 243/246, **KLABIN SEGALL S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.187.032/0001-48, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1510, 5º andar, Vila Olímpia, na qualidade de vendedora e credora; e **ANA LUCIA DA SILVA**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Jose Ramon Urtiza, nº 209, ap 31-A, na qualidade de compradora e devedora, todas já qualificadas, ratificaram a escritura lavrada em 05 de abril de 2006, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 7737, página 017, registrada sob o nº 6 desta matrícula, para constar que o item II) Saldo do Preço, do item 3.3 e o item 3.5.1 da Cláusula Terceira da aludida escritura passa a ter a seguinte redação: Saldo do Preço - O saldo devedor, sem a inclusão dos juros contratados é de R\$480.000,00 e com a inclusão dos juros contratados é de R\$768.300,10, a ser pago da seguinte forma: II.1) R\$78.760,60 através de 10 parcelas, anuais, consecutivas, reajustáveis e já acrescidas de juros calculados pelo sistema da Tabela Price à taxa de 12% ao ano, cada qual no valor de R\$7.876,06, vencendo-se a primeira no dia 10/07/2012 e as demais em iguais dias dos anos subsequentes; II.2) R\$688.539,60 através de 120 parcelas iguais, mensais, consecutivas, reajustáveis e já acrescidas de juros calculados pelo sistema da Tabela Price à taxa de 12% ao ano, cada qual no valor de R\$5.737,83, vencendo-se a primeira no dia 30/05/2012 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; II.3) Ajustam as partes que as parcelas indicadas acima serão reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), nos termos já ajustados na escritura anteriormente celebrada; II.4) Fica esclarecido que as partes acima indicadas serão pagas através de boleto bancário, encaminhado pela primeira nomeada no

- Continua no verso -



TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

(11)9.9636-8177

tadeuandrade1956@gmail.com

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis/www.registradores.onr.org.br/-Visualizado em 29/11/2022 10:21:06

matrícula	ficha
331.935	03
	verso

endereço da segunda nomeada, antes indicado. A Falta de recebimento do boleto não isenta o pagamento das parcelas, nas datas de vencimento antes ajustadas.
3.5.1) Seguros Mensais:- 3.5.1.1) – Seguro contra Risco de Morte e Invalidez Permanente (prestamista): o qual será pago mensalmente, até a quitação do saldo devedor, tendo seu valor inicial calculado para esta data em R\$204,85, sendo certo que o referido valor sofrerá alterações mensais, em função da variação do saldo devedor; **3.5.1.2) – Seguro contra Risco de Danos ao Imóvel:** R\$41,40 mensais; **3.5.1.3) – Taxa de Administração do Crédito:** R\$25,00 mensais, corrigidos pela variação mensal do IGPM; **3.5.2 – Valor Total dos Encargos Mensais:** - R\$416,28, na forma do título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições pactuadas na escritura ora ratificada.
 Data:- 12 de dezembro de 2012.


 Paulo de Costa Silva Junior
 Escrevente Autorizado

Av.8:
 Pela escritura lavrada em 10 de maio de 2013, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2331, páginas 317/320, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a **KLABIN SEGALL S/A** teve sua denominação social alterada para **AGRE KS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, conforme prova a ata da assembléia geral extraordinária realizada em 28/04/2012, devidamente registrada sob o nº 309.506/12-8, em 18/07/2012, na JUCESP.
 Data: 13 de junho de 2013.


 Rogê Ferraz de Campos
 Escrevente Autorizado

Av.9:
 Pela escritura lavrada em 10 de maio de 2013, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2331, páginas 317/320, **AGRE KS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento da propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 6 e averbação nº 7 de ratificação, nos termos e para os fins do artigo 25 da Lei 9.514/97.
 Data: 13 de junho de 2013.


 Rogê Ferraz de Campos
 Escrevente Autorizado

- Continua na ficha 04 -

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis/www.registradores.org.br/-Visualizado em 29/11/2022 10:21:06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula

ficha

331.935

04

Continuação

R.10:

Pela escritura lavrada em 10 de maio de 2013, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2331, páginas 317/320, ANA LUCIA DA SILVA, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua José Ramon Urtiza, nº 209, já qualificada, vendeu o imóvel a RUI DOS SANTOS VIEIRA JUNIOR, portador da carteira de identidade RG nº 5.559.022-2-SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 808.634.429-00, administrador, e sua mulher VANESSA SCHAEGLER, portadora da carteira de identidade RG nº 6.541.437-6-SSP/PA, inscrita no CPF/MF sob o nº 024.350.319-98, designer, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José Ramon Urtiza, nº 209, apto. 31-A, pelo preço de R\$570.000,00. Data: 13 de junho de 2013.



Rogê Ferraz de Campos
Escritor Autorizado

Av.11/331.935:- DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA (Prenotação nº 1.061.275)

Pelo mandado de 13 de dezembro de 2013, do Juízo de Direito da 3ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, expedido nos autos (processo nº 0091902-14.2012.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial - compromisso movida por GETFACTORING FOMENTO MERCANTIL E COBRANCA LTDA em face de FERNANDA FEITOSA ASSESSORIA EM VENDAS LTDA e ANA LUCIA DA SILVA, o MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Eduardo Prateviere, determinou que se procedesse a presente averbação a fim de constar que a venda registrada sob o nº 10, foi feita em fraude à execução, tendo sido declarada ineficaz em relação ao exequente, conforme r. despacho de 09/09/2013.

Data:- 08 de janeiro de 2014.



Roberto Batista da Costa
Escritor Substituto

Av.12/331.935: PENHORA (Prenotação nº 1.146.773 - 18/04/2016)

Pelo Ofício nº 432/2016 de 06 de abril de 2016, da Secretaria da 89ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos (processo nº 00026562820135020089) da ação de execução trabalhista movida por ELIANE DO NASCIMENTO, CPF/MF nº 836.552.124-53 em face de ANA LUCIA DA SILVA, CPF/MF nº 086.399.938-74, o imóvel foi penhorado, tendo sido dado à causa o

- Continua no verso -



TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

(11)9.9636-8177

tadeuandrade1956@gmail.com

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis/www.registradores.onr.org.br-Visualizado em 29/11/2022 10:21:06

matrícula 331.935	ficha 04
	verso

valor de R\$4.000,00, e nomeado depositário ELIANE DO NASCIMENTO. Consta da certidão que a venda e compra registrada sob o nº 10, foi feita em fraude à execução, tendo sido declarada ineficaz em relação ao reclamante, conforme f. decisão proferida em 13/02/2015.
Data: 10 de maio de 2016.

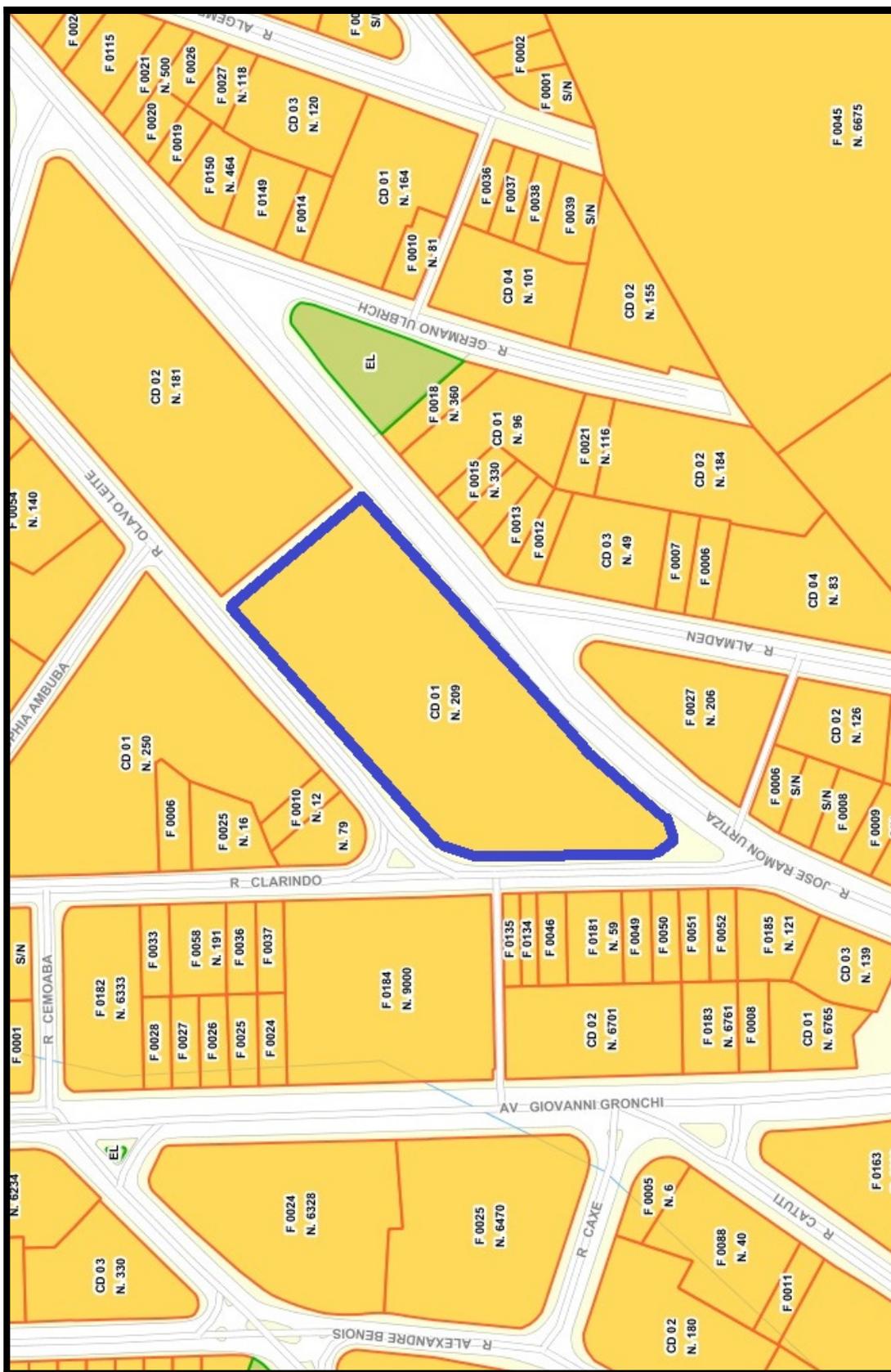
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 MOISES VARGAS LAINO:25807303890
 Hash: 050C9CF6DE8227C227C217B87B1EE652
 (Matrícula em Serviços Online - www.fri.com.br)

Av.13/331.935:- **BLOQUEIO** (Prenotação nº 1.162.327 - 21/09/2016)
 Pela decisão de 13 de setembro de 2016, com força de ofício, do Juízo de Direito da 15ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, expedido nos autos (processo nº 1068267-33.2016.8.26.0100) da ação de Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico, movida pela **GETFACTORING FOMENTO MERCANTIL E COBRANÇAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.909.209/0001-23, em face de **ANA LUCIA DA SILVA**, CPF nº 088.389.938-74, **RUI DOS SANTOS VIEIRA JUNIOR**, CPF nº 808.834.429-00 e **VANESSA SCHAEDLER**, CPF nº 024.350.318-98, o MM. Juiz de Direito Dr. Fernando Antônio Tasso determinou que se procedesse o bloqueio desta matrícula, com fundamento no artigo 214, parágrafo 3º, da Lei Federal 6.015/73.
Data: 23 de setembro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 CLAUDINEI GERALDES:10111545824
 Hash: 56C1F7A404459879227884s3B6893C5D
 (Matrícula em Serviços Online - www.fri.com.br)



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 169.227.0007-3			
Local do Imóvel:			
R JOSE RAMON URTIZA, 209 - AP 31 A 3VGS BLOCO A ED FIRENZE CEP 05717-270 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R JOSE RAMON URTIZA, 209 - AP 31 A 3VGS BLOCO A ED FIRENZE CEP 05717-270			
Contribuinte(s):			
CPF 808.634.429-00 RUI DOS SANTOS VIEIRA JUNIOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	8.615	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0090
Área total (m²):	8.615		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	345	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	4.664	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.572,00		
- da construção:	1.671,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	199.063,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	484.256,00		
Base de cálculo do IPTU:	683.319,00		
<p>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 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/03/2023, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	13/12/2022		
Número do Documento:	2.2022.015834894-8		
Solicitante:	TADEU FREDERICO DE ANDRADE (CPF 759.791.608-68)		



QUADRA FISCAL: SETOR 169 – QUADRA 227 – LOTE 0001

7 – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO SINGOLARE MORUMBI

Trata-se de um empreendimento residencial de duas torres (Firenze e Milano) construído há aproximadamente 18 anos em um terreno com 8.615 m².

Possui infraestrutura de lazer completa, com piscina, churrasqueira, espaço gourmet, academia, brinquedoteca, quadra esportiva, playground, salão de jogos e salão de festas.

Está localizado na região próxima ao Shopping Jardim Sul, Terminal João Dias, Estação Giovanni Gronchi e Colégio Pentágono.



8 – DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

O imóvel em estudo está localizado no 3º andar do Edifício Firenze (Bloco A) do Condomínio Singolare Morumbi, acima descrito, recebendo a denominação de apartamento nº 31-A.

Trata-se de um apartamento residencial de alto padrão, basicamente composto por hall de entrada, lavabo, sala de estar com sacada gourmet, sala de jantar, quatro dormitórios (sendo dois do tipo suíte, um do tipo suíte com closet e um do tipo reversível), cozinha, copa, área de serviço, dependências para empregada e três vagas de garagem no subsolo do edifício.

Conforme informação constante na Matrícula de Imóvel, o apartamento possui as seguintes áreas:

- Área privativa: 173,04 m²
- Área comum de garagem: 65,79 m² (três vagas indeterminadas)
- Área comum: 105,98 m²
- Área total: 344,81 m²
- Fração ideal de terreno: 0,8956 %

Obs.: Para fins de avaliação será considerada a área **privativa de 173,04 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário para comparação com outros imóveis em oferta.



9 – PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS EM OFERTA PARA VENDA

A pesquisa de mercado identificou alguns imóveis semelhantes em oferta para venda, todos localizados no próprio condomínio, com os seguintes preços em oferta, como segue:

Amostra 1:

R\$1.560.000,00 : 174 m² = R\$8.965 / m²

Link: <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-jose-ramon-urtiza-vila-andrade-sao-paulo-4-quartos-174m2/13frup9>

Amostra 2:

R\$1.390.000,00 : 178 m² = R\$7.808 / m²

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-178m2-id-2570873094/>

Amostra 3:

R\$1.380.000,00 : 178 m² = R\$7.752 / m²

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-sp-178m2-id-2585749647/>

Amostra 4:

R\$1.389.000,00 : 173 m² = R\$8.028 / m²

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-173m2-id-2494702545/>

Amostra 5:

R\$1.290.000,00 : 173 m² = R\$7.456 / m²

Link: <https://www.attria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-rua-jose-ramon-urtiza-sao-paulo-sp-no-bairro-vila-andrade-com-garagem-173m2/127285ea-0ed9-495d-916e-bd23059144f6>

Amostra 6:

R\$1.215.000,00 : 173 m² = R\$7.023 / m²

Link: <https://www.npiconsultoria.com.br/imovel-1768/singolare-morumbi>

Amostra 7:

R\$1.290.000,00 : 173 m² = R\$7.456 / m²

Link: <https://www.ape11.com.br/venda/imovel/apartamento-de-3-dormitorios-na-rua-jose-ramon-urtiza-codigo-53364/>

Amostra 8:

R\$1.350.000,00 : 173 m² = R\$7.803 / m²

Link: <https://imovelguide.com.br/apartamento-com-4-quartos-a-venda-173-m2-em-panamby-sao-paulo/653495>

A média aritmética das oito amostras acima e em oferta para venda resulta em R\$7.786 / m².

Sobre essa média se faz necessário aplicar o “fator de oferta” na ordem de 10% para compensar eventuais negociações entre vendedores e compradores.

Portanto:

R\$7.786 / m²

X 0,90 (fator oferta)

= R\$7.007 / m²

X 173,04 m² (área privativa do imóvel)

= R\$1.212.491,28 (valor para venda à vista)

ou **R\$1.200.000,00 por arredondamento de mercado**

10 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetiva do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano residencial (apartamento), objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, pode ser **AVALIADO**, nas condições normais de mercado, para **VENDA À VISTA**, em:

R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)

Obs.: O valor de venda à vista acima deve ser considerado como sendo o mais provável, podendo haver uma variação lícita em torno de 5% para mais ou para menos, considerado como sendo para negociações direta entre vendedor e comprador, sem qualquer custo de intermediação ou comissão de corretagem.

11 – CURRÍCULO DO AVALIADOR

- **Corretor de Imóveis:** *Inscrito no CRECI-SP desde 2008*

- **Perito Avaliador de Imóveis:** *Inscrito no “CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis” do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com certificado de especialização em “Avaliações Imobiliárias” e Membro do “Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias” do CRECI-SP, elaborando avaliações para imóveis de interesse do TJSP – Tribunal Judicial do Estado de São Paulo e do Ministério Público de São Paulo.*

- **Perito Judicial:** *Nomeado em diversas Varas Cíveis e Varas da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo e diversas outras do interior do estado.*

- **Assistente Técnico Judicial:** *Atuando em diversos processos judiciais auxiliando e acompanhando a atuação de Peritos Judiciais.*

- **Professor:** *Ministrando diversos cursos profissionalizantes para formação e especialização de Corretores de Imóveis e Avaliadores Imobiliários em escolas credenciadas.*

- **Palestrante:** *Atuando em diversas imobiliárias e em seções da OAB-SP para explanar sobre assuntos como: documentação imobiliária, avaliação imobiliária e perícia judicial.*



TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

(11)9.9636-8177

tadeuandrade1956@gmail.com

12 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob nº 81.866 e Perito Avaliador de Imóveis inscrito no COFECI / CNAI sob nº 7.090, assina e certifica este **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, contendo 24 (vinte e quatro) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 16 de dezembro de 2022

TADEU FREDERICO DE ANDRADE

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090