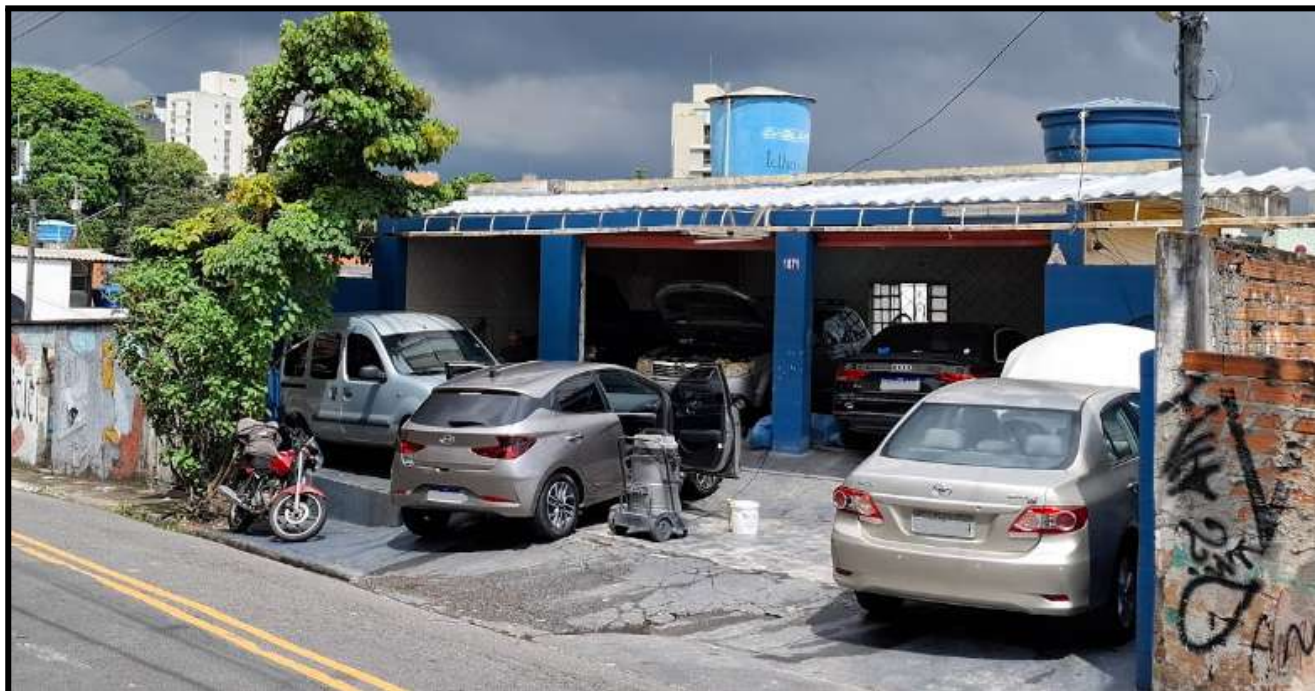


0069669-73.2019.8.26.0100

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula nº 70.055 - 10º CRI de São Paulo/SP
Rua Fradique Coutinho, nº 1.871
Vila Madalena - São Paulo/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
03º Vara da Falência - Foro Central/SP

Processo
0069669-73.2019.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença / Obrigações

Metodologia Aplicada
ABNT/NBR 14.653 - Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado

0069669-73.2019.8.26.0100

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do bem imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 70.055 do 10º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/ SP.

Valor Total de Venda

R\$ 3.415.000,00

(Três milhões, quatrocentos e quinze mil reais)

Ref. Maio de 2025

0069669-73.2019.8.26.0100

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
1.2. USO DO IMÓVEL	7
1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	8
2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	18
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	19
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	19
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	21
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	21
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	21
5. CONCLUSÃO FINAL	21
6. ENCERRAMENTO	22
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 70.055 - 10º CRI São Paulo/SP	23
ANEXO 02 - Certidão dos Dados Cadastrais	26
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	27

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer, através de metodologia adequada, sugerir o valor de mercado para a venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 70.055, registradas no 10º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A localização do imóvel no município de São Paulo/SP;
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares localizados na região próxima ao avaliando;
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel;
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes aos imóveis foram baseadas nas documentações fornecidas, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 10/04/2025, este perito esteve presente na Rua Fradique Coutinho, 1.871, bairro Vila Madalena, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 70.055 do 10º CRI da Comarca de São Paulo/SP para realizar a vistoria técnica conforme agendamento.

A vistoria foi permitida e acompanhada sem qualquer impedimento pelo Sr. Riber Chagas, que informou ser inquilino do imóvel, há 5 anos.

Não estavam presentes no momento da vistoria os representantes da executada, como também não indicaram assistentes técnicos, bem como não apresentaram quesitos prévios à vistoria.

0069669-73.2019.8.26.0100

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel penhorado objeto desta avaliação localiza-se no bairro Vila Madalena, no município de São Paulo, Rua Fradique Coutinho, nº 1871.



Imagem Google Maps - Rua Fradique Coutinho, 1871 - Vila Madalena

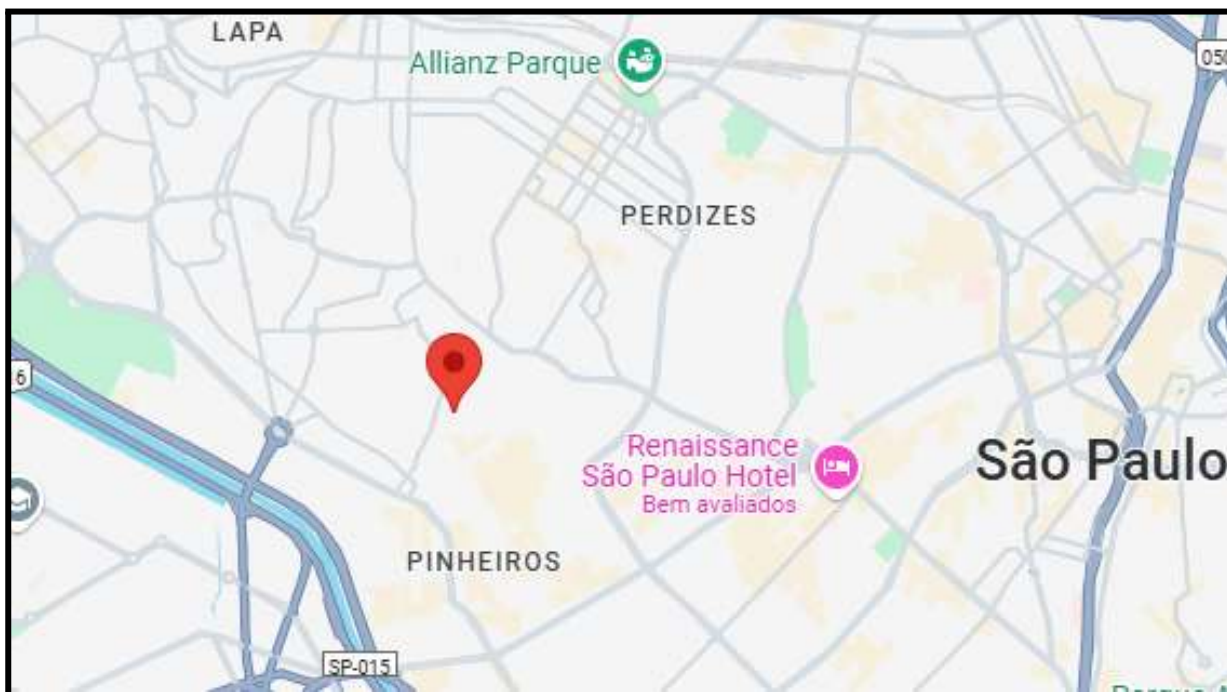


Imagem Google Maps - Rua Fradique Coutinho, 1871 - Vila Madalena

Eng° Paulo Bernardes

0069669-73.2019.8.26.0100

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



Imagem Google Earth - Rua Fradique Coutinho, 1.871 - Vila Madalena - São Paulo/SP

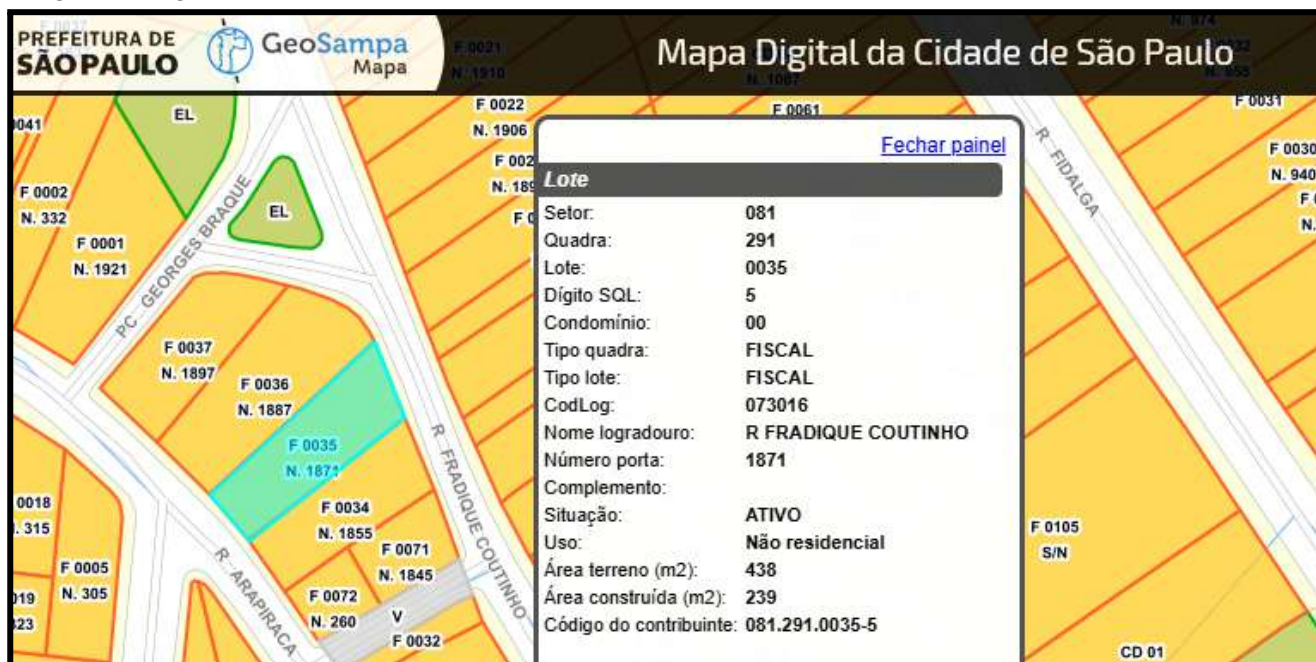


Imagem Geosampa - Rua Fradique Coutinho, 1.871 - Vila Madalena - São Paulo/SP

1.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatado na vistoria, o imóvel avaliando encontra-se locado, na posse de Riber Chagas, onde funciona atualmente uma funilaria com lavagem e polimento automotivo.

1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com as documentações apresentadas, o imóvel objeto desta avaliação é formado pela Matrícula Imobiliária nº 70.055 do 10º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme **ANEXO 01**.

Imóvel: UM TERRENO de forma irregular, à Rua "C", lote 3 da quadra 10, Vila Beatriz, no 39º subdistrito, Vila Madalena, medindo 10 m de frente, por 33 m da frente aos fundos de um lado, 38 m do outro lado e 13 m nos fundos, com a área de 400 m², mais ou menos, confrontando de um lado com o lote 2, de outro com o lote 4 e nos fundos com quem de direito. (Contribuinte 081.291.0035-5).

Consta que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 081.291.0035-5

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 081.291.0035-5			
Local do Imóvel: R FRADIQUE COUTINHO, 1871 CEP 05416-012 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R FRADIQUE COUTINHO, 1871 CEP 05416-012			
Contribuinte(s): CPF 171.085.658-03 FRANCISCO DOMINGUES SOARES CPF 000.986.398-20 SYLVIO FELICIANO SOARES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	438	Testada (m):	23,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	438		

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo/SP.

DIVIDA ATIVA

Extrato válido para 23/04/2025



**Cidade de
São Paulo**
**Procuradoria
Geral do Município**

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 081.291.0035-5

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	70.651,36
Dívidas Ajuizadas	149.459,23
Encargos	23.505,60
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 243.616,19

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
540.397.9/21-2	2019	IPTU	14.527,38	7.112,33	10	Ajuizado	Em Aberto
540.397.9/21-2	2020	IPTU	50.130,36	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
553.828.9/22-2	2021	IPTU	44.215,66	4.863,71	10	Ajuizado	Em Aberto
522.602.3/23-5	2022	IPTU	40.585,83	4.464,43	10	Ajuizado	Em Aberto
	2023	IPTU	37.083,70	3.708,37	10	Não Ajuizado	Protestado
	2024	IPTU	33.567,66	3.356,76	10	Não Ajuizado	Em Aberto

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo/SP.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

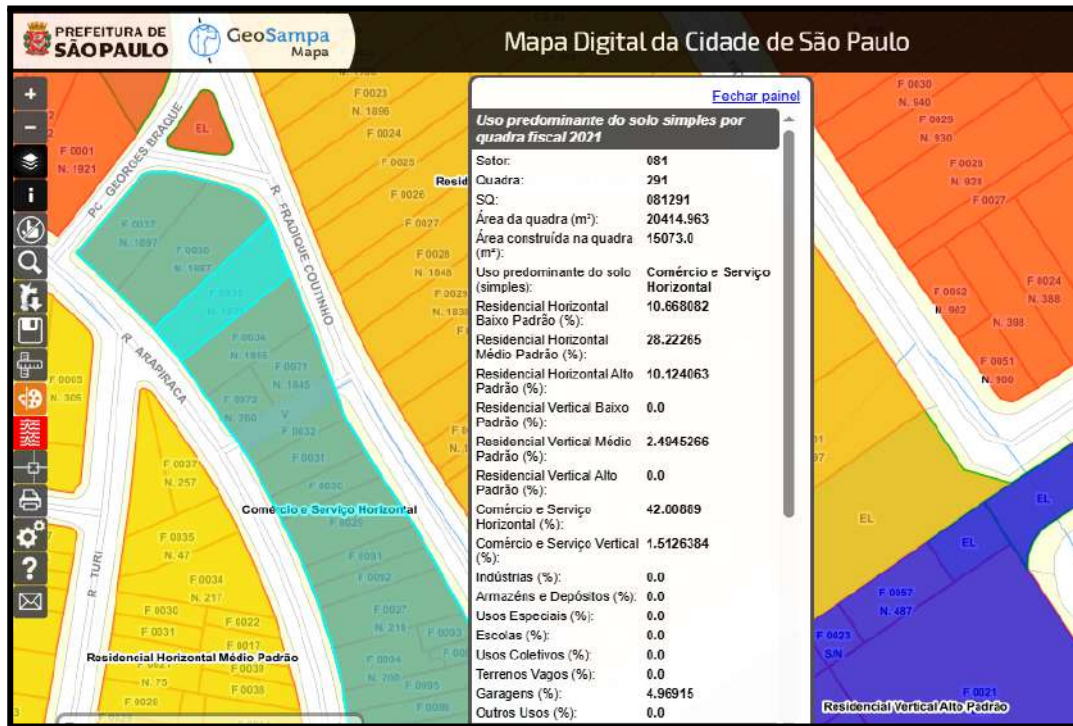
2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um lote de terreno com frente principal para a Rua Fradique Coutinho, 1.871, testada de 12,00m aproximadamente e fundos para a Rua Arapiraca, 280, testada de 10,00m aproximadamente, área total de 438,00m²

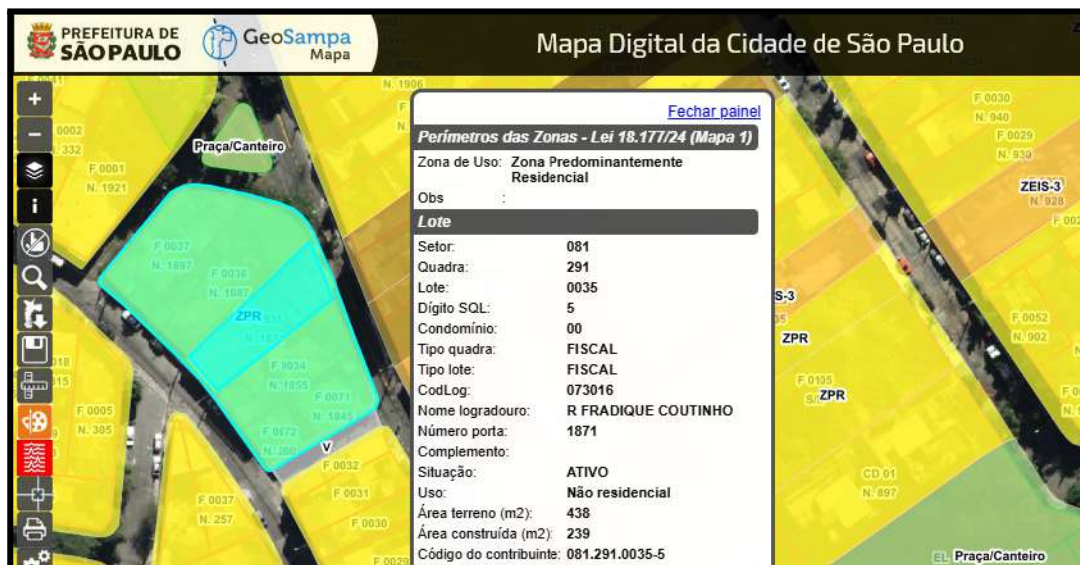
O lote de terreno possui área de 438,00m², relevo em declive moderado entre rua Fradique Coutinho e Rua Arapiraca.

No lote de terreno estão edificadas um estabelecimento comercial onde funciona um lava rápido, com sua fachada voltada para a Rua Fradique Coutinho, 1.871 e uma funilaria e pintura automotiva com fachada voltada para a Rua Arapiraca, 280.

O imóvel está localizado em Zona Predominantemente Residencial, conforme uso predominante do solo simples por quadra fiscal, classificado como **Comércio e Serviço Horizontal**.



GeoSampa - Zone de Uso: Rua Fradique Coutinho, 1871



GeoSampa - Zone de Uso: Rua Fradique Coutinho, 1.871

2.2 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Madalena, localizado na zona oeste de São Paulo, pertencente ao distrito de Pinheiros, próximo aos bairros de Sumaré, Pinheiros, Perdizes e Pompeia, de características mistas com imóveis residenciais e comerciais, com predomínio de bares, restaurantes, galerias e lojas diversas.

Possui todos os melhoramentos urbanos, tais como ruas asfaltadas, calçamento, iluminação pública, sistema de distribuição de água encanada, coleta de esgoto e água pluvial, de fácil acesso, servido por diversas linhas de ônibus e metrô.

Distante 1,0km da estação Vila Madalena do metrô.



Fonte: Google Maps

Informações históricas do bairro Vila Mariana podem ser consultadas através do site Wikipedia, link https://pt.wikipedia.org/wiki/Vila_Madalena

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos ao levantamento fotográfico **10/04/2025**.

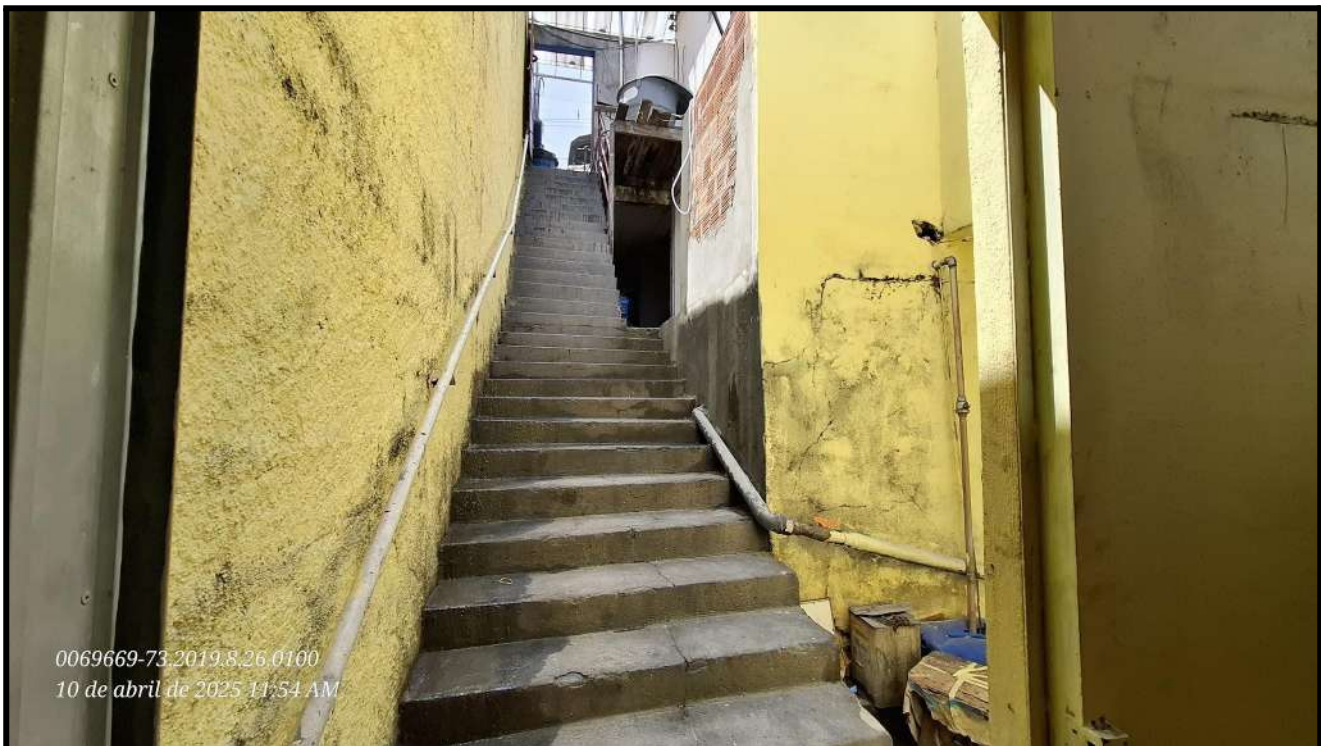
0069669-73.2019.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



0069669-73.2019.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



0069669-73.2019.8.26.0100

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



0069669-73.2019.8.26.0100

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



0069669-73.2019.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



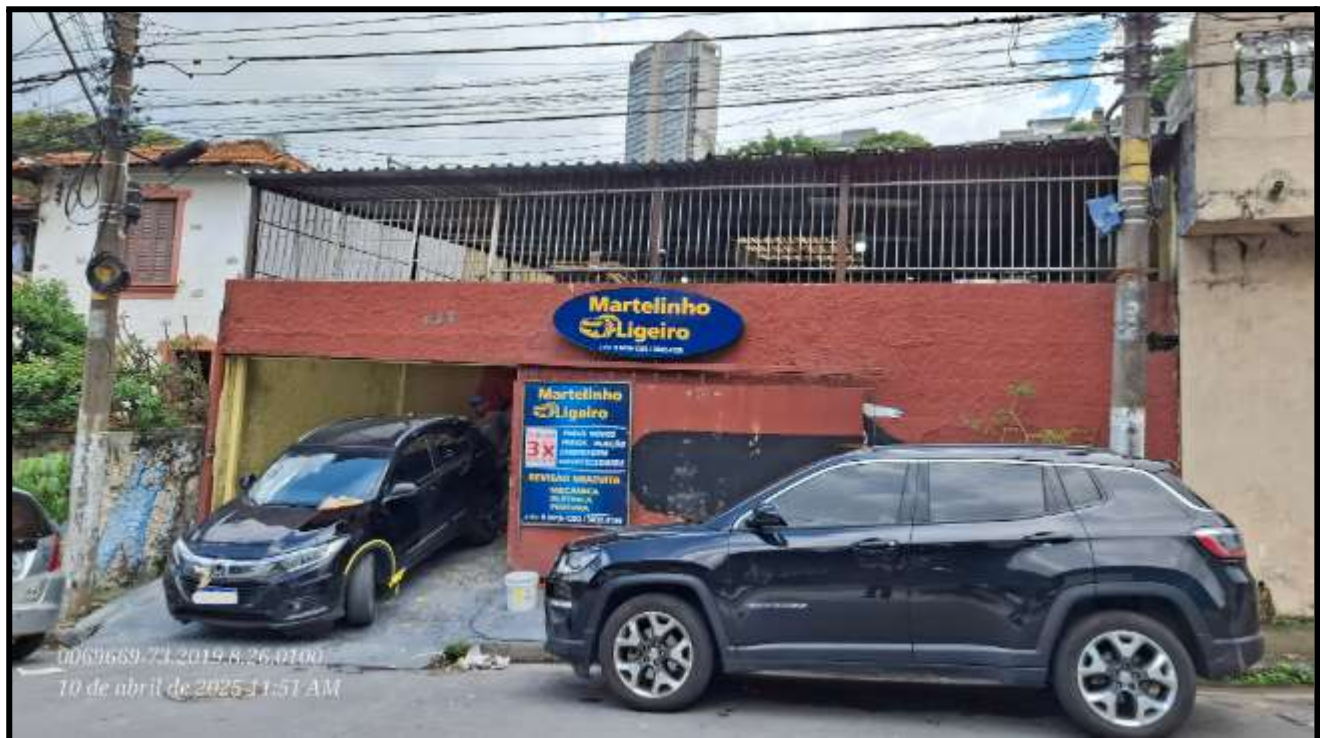
0069669-73.2019.8.26.0100

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



0069669-73.2019.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de imóveis similares, que estão localizados e sendo ofertados no próprio bairro Vila Madalena e proximidades.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste imóvel:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

c) FATOR FRENTE MÚLTIPLA: adotar-se-á um fator de homogeneização de 15%, uma vez que o imóvel avaliando possui frente para duas ruas distintas.

Durante pesquisa de campo, este perito visitou imobiliárias locais, tais como Pacheco Imóveis, Remax e Imobiliária Arcoverde, além de ofertas de venda de imóveis nos portais imobiliários onde foram selecionados 06 (seis) elementos comparativos, de imóveis com características similares ao imóvel avaliando, localizados no bairro Vila Madalena, que possibilitaram a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado para obtenção do valor de venda do imóvel.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO: Matrícula 70.055 - 10º CRI SP

ENDEREÇO: Rua Fradique Coutinho, 1872 - VI Madalena - São Paulo/SP

ÁREA CONSTRUÍDA: 239,00m²

ÁREA TERRENO: 438,00 m²

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Entre necessitando de reparos importantes a construção sem valor comercial.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Elementos Comp.	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Fator Frente/ Multipla	Vlr Homog (R\$/m²)
1	R\$2,800,000.00	329.00	8510.64	0.95	1.15	9297.87
2	R\$2,000,000.00	309.00	6472.49	0.95	1.15	7071.20
3	R\$1,600,000.00	300.00	5333.33	0.95	1.15	5826.67
4	R\$3,200,000.00	350.00	9142.86	0.95	1.15	9988.57
5	R\$2,000,000.00	350.00	5714.29	0.95	1.15	6242.86
6	R\$3,000,000.00	313.00	9584.66	0.95	1.15	10471.25

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	5826.67
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	10471.25
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	48898.41
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	1161.14
Amplitude total (R\$/m²)	4644.58
Média aritmética ou Valor Arbitrado (R\$/m²)	8.149.74
Mediana (R\$/m²)	8184.53
Desvio médio (R\$/m²)	1769.49
Desvio padrão (R\$/m²)	2014.20
Variância (R\$/m²) ^ 2	4057005.02

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo: N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo: At = Amplitude total; Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo: N = Número de Amostras; V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +...+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,15

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,15

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

5. CONCLUSÃO FINAL

Considerando os cálculos feitos, temos:

0069669-73.2019.8.26.0100

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

Valor de Venda = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área do terreno (m²)

Sendo:

Valor arbitrado (R\$/m²) = 8.149,74

Área do terreno (m²) = 438,00

temos:

Valor de Venda = 8.149,74 x 438,00 = 3.569.584,00

Após arredondamento:

VALOR ESTIMADO de VENDA = R\$ 3.570.000,00 para Maio/25
--

sendo

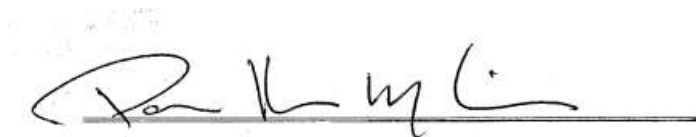
Limite Superior: (+15%) = R\$ 4.105.000,00

Limite Inferior: (-15%) = R\$ 3.035.000,00

6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 28 (vinte e oito) páginas, 14 (catorze) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 20 de Maio de 2025



Engº. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173.648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21.891

Eng° Paulo Bernardes

0069669-73.2019.8.26.0100

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 70.055 - 10° CRI São Paulo/SP

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

10° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **70055** ficha **1** São Paulo, 20. AGO. 1990

Imóvel: UM TERRENO de forma irregular, à Rua "C", lote 3 da quadra 10, Vila Beatriz, no 399 subdistrito, Vila Madalena, medindo 10 m de frente, por 33 m da frente aos fundos de um lado, 38 m do outro lado e 13 m nos fundos, com a área de 400 m², mais ou menos, confrontando de um lado com o lote 2, de outro com o lote 4 e nos fundos com quem de direito. (Contrabuinte 081.291.0035-5).

Proprietários: FRANCISCO DOMINGOS SOARES também conhecido por FRANCISCO DOMINGOS DA COSTA, proprietário e s/m. MARIA CÂNDIDA que também assina MARIA CÂNDIDA PADRÃO, do lar, portugueses, domiciliados nesta Capital, à Rua Girassol nº 340.

Registro anterior: Transcrição 10.307 de 20 de setembro de 1934 do 49 Cartório de Registro de Imóveis.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Dandolfo
Maria Helena Leonel Dandolfo

Av. 1 em 20. AGO. 1990

Do formal de partilha referido no R. 3, consta que a Rua "C", denomina-se atualmente Rua FRADIQUE COUTINHO, conforme decreto nº 5.356/62, da Prefeitura desta Capital.

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

Av. 2 em 20. AGO. 1990

Do formal de partilha referido no registro seguinte, consta a construção de UMA CASA que tomou o nº 1.871 da Rua FRADIQUE COUTINHO, conforme aviso-recibo nº 541.291/65 da Prefeitura desta Capital. (valor venal Cr\$ 88.452,00).

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

R. 3 em 20. AGO. 1990

Conforme formal de partilha expedido em 5 de julho de 1973, aditado em 27 de fevereiro de 1986, pelo Juízo da 1ª Vara Distrital-Finheiros, desta Capital, nos autos de inventário (proc. 517/71) de FRANCISCO DOMINGOS SOARES ou FRANCISCO DOMINGOS DA COSTA, o imóvel, avaliado em Cr\$ 16.955,00 (sem correspondência em moeda atual), foi partilhado na seguinte proporção: 1/2 a viúva meeira MARIA CÂNDIDA que também assina MARIA

(continua no verso)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***871.340-** DATA: 28/10/2024 11:34:24 - VALOR: R\$ 21,14

Engº Paulo Bernardes

0069669-73.2019.8.26.0100

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula **70055** ficha **1** verso

CÂNDIDA PADRÃO, já qualificada e 1/4 para cada um dos herdeiros: SYLVIO FELICIANO SOARES (RG 1.228.614 e CPF 000.986.398-20), brasileiro, advogado, casado com ODETE BAPTISTA SOARES, domiciliados à Rua Pereira Leite nº 440 e MARIO AUGUSTO SOARES (RG 1.549.674 e CPF 001.924.444-38), brasileiro, vendedor, casado com IVANILDE BARBERO SOARES, domiciliados Rua Matheus Grou nº 581, apto.81, todos domiciliados nesta Capital. (valor venal Cr\$373.921,00).

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

R. 4 em 20. AGO. 1990 * * *

Conforme formal de partilha expedido em 9 de abril de 1978 aditado em 27 de fevereiro de 1986, pelo Juízo da 1ª Vara Distrital - Pinheiros, desta Capital, nos autos de inventário (proc. 335/75) de MARIA CÂNDIDA PADRÃO ou MARIA CÂNDIDA, a 1/2 ideal do imóvel, avaliada em Cr\$20.365,00 (sem correspondência em moeda atual) foi partilhada em partes iguais aos herdeiros: SYLVIO FELICIANO SOARES casado com ODETE BAPTISTA SOARES, de prendas domésticas e MARIO AUGUSTO SOARES casado com IVANILDE BARBERO SOARES, do lar, já qualificadas. (valor venal proporcional Cr\$186.960,50).

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

Av. 5 em 20. AGO. 1990 * * *

Conforme ofício nº 631/75P/CP da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, encaminhando comunicação do liquidante da Valorsyl Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi decretada a liquidação dessa sociedade por ato de 29.9.86, ficando em consequência indisponível a 1/2 ideal do imóvel de propriedade de Sylvio Feliciano Soares, nos termos do art. 36 da Lei 6.024/74.

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

Av.6 - QUALIFICAÇÃO

Em 12 de janeiro de 2012 - (prenotação nº 386.617 de 09/01/2012)

Da escritura pública referida no R.7 consta a qualificação dos proprietários a seguir:

MÁRIO AUGUSTO SOARES, RG nº 1.549.674-SSP/SP, CPF nº 019.244.438-72,

continua na ficha 02

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 28/10/2024 11:34:24 - VALOR: R\$ 21,14

Eng° Paulo Bernardes

0069669-73.2019.8.26.0100

Perito Judicial Avaliador de Bens Imóveis

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo,

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matricula **70.055** ficha **02**

apostado, e sua mulher, **IVANILDE BARBERO SOARES**, RG nº 3.546.704-SSP/SP, CPF nº 170.842.978-63, brasileira, aposentada, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Mourato Coelho, 473, apto. 21, São Paulo, SP.
Escrevente Autorizado:

Fábio Rubens Soares Filho

R.7 - COMPRA E VENDA
Em 12 de janeiro de 2012 - (prenotação nº 386.617 de 09/01/2012)
Pela escritura pública de 29 de dezembro de 2011 lavrada pelo 16º Tabelião de Notas da Capital, Livro nº 3.858, Folhas nº 275/278, **MARIO AUGUSTO SOARES** e sua mulher **IVANILDE BARBERO SOARES**, já qualificados, em cumprimento a compromisso de 04/11/1983, não registrado, venderam a parte ideal correspondente a 50% do imóvel, pelo preço de R\$9.000.000,00 (valor da época), que corresponde atualmente a R\$1,00, a **FELICIANO EVENTOS S.S. LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 03.249.228/0001-08, com sede na Rua Pereira Leite, 440, São Paulo, SP. (valor venal de referência proporcional R\$347.858,00).
Escrevente Autorizado:

Fábio Rubens Soares Filho

Av.8 - PENHORA
Em 19 de março de 2021 - (prenotação nº 544.294 de 12/03/2021)
Selo Digital: 211138BE1170B900544294217
Conforme certidão judicial expedida em 11 de março de 2021, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 0069669-73.2019.8.26.0100) movida pela **VALORSYL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S/A - MASSA FALIDA**, CNPJ nº 62.206.412/0001-30, contra **SYLVIO FELICIANO SOARES**, CPF nº 000.986.398-20; e **SYLVIO FELICIANO SOARES JUNIOR**, CPF nº 641.201.718-68, uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel foi penhorada para garantia da dívida no valor de R\$24.604.821,60 (juntamente com as partes ideais de outros 6 imóveis), figurando como fiel depositário Onbehalf Auditores e Consultores Ltda.
Escrevente Autorizada:

Bianca de Oliveira Fonseca

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 28/10/2024 11:34:24 - VALOR: R\$ 21,14

ANEXO 02 - Certidão dos Dados Cadastrais

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 081.291.0035-5			
Local do Imóvel: R FRADIQUE COUTINHO, 1871 CEP 05416-012 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R FRADIQUE COUTINHO, 1871 CEP 05416-012			
Contribuinte(s): CPF 171.085.658-03 FRANCISCO DOMINGUES SOARES CPF 000.986.398-20 SYLVIO FELICIANO SOARES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	438	Testada (m):	23,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	438		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	239	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	197	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2002		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.179,00		
- da construção:	2.835,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.736.503,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	535.277,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.271.780,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/06/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 31/03/2025 Número do Documento: 2.2025.000897396-8 Solicitante: PAULO HENRIQUE BERNARDES SILVA (CPF 116.746.128-26)			

0069669-73.2019.8.26.0100

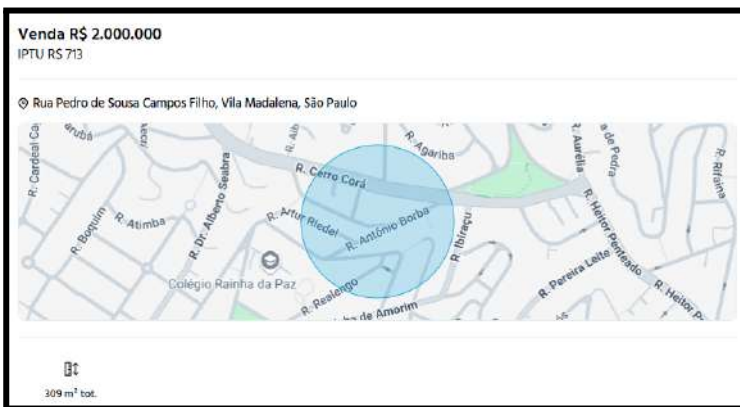
ANEXO 03 - Elementos Comparativos

(Pesquisa realizada entre os dias 10/02/25 à 14/02/25)

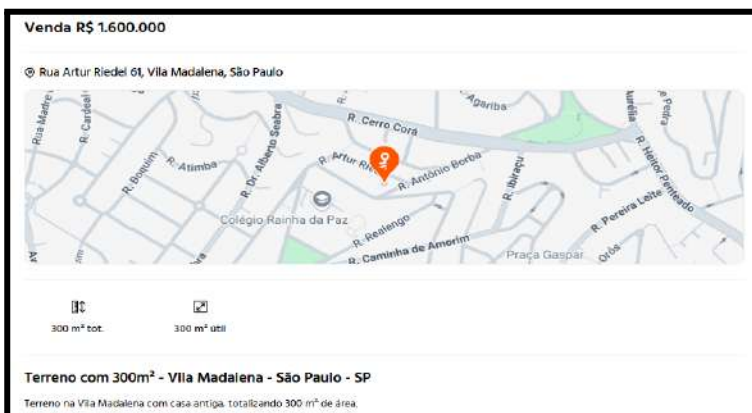
● Elemento comparativo 01


<https://pacheco.com.br/imoveis/v1-52347/>

● Elemento comparativo 02


<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vila-madalena-3009705505.html>

● Elemento comparativo 03

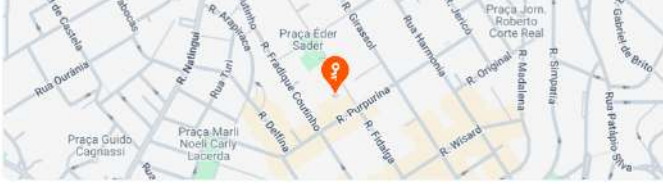

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-300m-vila-madalena-sao-paulo-sp-2999539818.html>

0069669-73.2019.8.26.0100

Elemento comparativo 04

Venda R\$ 3.200.000

© Rua Fidalga 741, Vila Madalena, São Paulo



350 m² tot. 350 m² útil

Terreno à venda, 350 m² por R\$ 3.200.000,00 - Vila Madalena - São Paulo/SP

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-350-m-por-r\\$-3.200.000-00-vila-2962795905.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-350-m-por-r$-3.200.000-00-vila-2962795905.html)

Elemento comparativo 05

Venda R\$ 2.000.000
IPTU R\$ 667

© Rua FRADIQUE COUTINHO, Vila Madalena, São Paulo



350 m² tot.

TERRENO VILA MADALENA

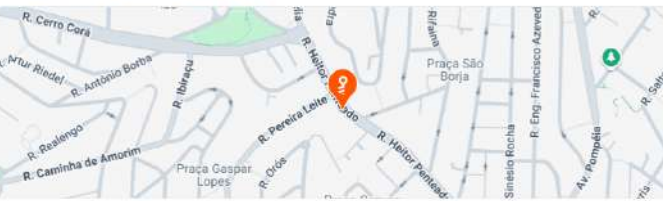
Terreno comercial
Formando uma área de 350m, sendo 4 m de largura nos 10 primeiros metros, depois sobre para 10 metros de largura até final. Lado direito com 50m e lado esquerdo com 25m de comprimento. Faz um formato em L, muito bem localizado.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-vila-madalena-3000948733.html>

Elemento comparativo 06

Venda R\$ 3.000.000
IPTU R\$ 950

© Rua Heitor Penteado 2030, Vila Madalena, São Paulo



300 m² tot. 300 m² útil 45 anos

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\\$-3.000.000-00-vila-2951842985.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r$-3.000.000-00-vila-2951842985.html)

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Atualização avaliações Processo n. 0069669-73.2019.8.26.0100

Data de atualização dos valores: agosto/2025

Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação ref. ao Lote 1 - Mat. 70.055	01/05/2025	3.415.000,00	3.447.544,44	3.447.544,44
2	Avaliação ref. ao Lote 2 - Mat. 70.056	01/05/2025	3.380.000,00	3.412.210,90	3.412.210,90
TOTAIS			6.795.000,00	6.859.755,34	6.859.755,34
Subtotal				R\$ 6.859.755,34	
TOTAL GERAL				R\$ 6.859.755,34	