

CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE:

"CONDOMINIO EDIFICIO MADRE CABRINI"

CNPJ: 53.996.674/0001-54



LOCALIZAÇÃO

Rua: Madre Cabrini nº314 apartamento 104
Vila Mariana – São Paulo – SP - CEP: 04020-001

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em sua metragem total, uma área construída de **113,33m²**

Nas dependências internas do imóvel, foi distribuída em 02 dormitórios, sendo 01 suíte, 01 banheiro social, sala **ampliada** com 02 ambientes, cozinha, área de serviço, dependência de empregada com banheiro e 01 vaga coberta para automóvel.

Todos os ambientes internos do imóvel estão em ótimo estado de conservação e as dependências do condomínio, em plena e perfeita zeladoria.

Matrícula nº 23.424 (1º RI) * * * (PMSP) IPTU Contribuinte sob nº 037.083.0358-1.

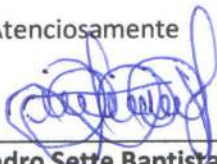
O IMÓVEL AVALIANDO CONCLUIMOS que:

Representa nesta data a importância de **R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).**

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

São Paulo, 24 de setembro, 2024.

Atenciosamente



Leandro Sette Baptista

CRECI N.º 130564

Avaliador CNAI-COFECI sob n.º 18336

RECIBO

Data: 17/09/2024.

Endereço da Propriedade: Rua Madre Cabrini, 314 - Condomínio Edifício Madre Cabrini, **apartamento nº104 - 10º andar**
Vila Mariana – São Paulo - SP.
Cep: 04020-001

Nº Matrícula do imóvel: 23.424 – 1º Cartório de Registro de imóveis
Nº Cadastro do imóvel na PMSP: 037.083.0358-1

Recebi do Condomínio Edifício Madre Cabrini, sob o CNPJ nº 53.996.674/0001-54 na data citada acima a quantia de **R\$ 225,00 (Duzentos e vinte e cinco reais)** como forma de pagamento de (50% do serviço contratado), referente à carta de avaliação mercadológica do apartamento descrito acima.

Recebido através de um Pix, **no ato da contratação** do serviço por: Leandro Sette Baptista, corretor e perito avaliador de imóveis, inscrito no conselho regional de corretores de imóveis 2ª região (**CRECI**) sob o nº **130564 F**, e no cadastro nacional de avaliadores de imóveis (**CNAI**) sob o nº **18336**.

✓ **PAGO.**



Leandro Sette Baptista



Comprovante de Transferência

dados do pagador

nome do pagador: **CONDOMINIO EDIFICIO MADRE CABR**

CPF / CNPJ do pagador: **53.996.674/0001-54**

agência/conta: **0368/62000 - 1**

dados do recebedor

nome do recebedor: **LEANDRO SETTE BAPTISTA**

chave: **+5511997770408**

CPF / CNPJ do recebedor: *******607388-****

instituição: **BCO SANTANDER (BRASIL) S A**

dados da transação

valor: **R\$ 225,00**

data da transferência: **17/09/2024**

tipo de pagamento: **PIX TRANSFERENCIA**

mensagem ao recebedor:

identificação no comprovante:

identificação no extrato:

autenticação no comprovante:

DCD942FD033A423125E69BAF5CEEEE3EABF546AB

ID da transação:

E60701190202409171359DY5CJY5OON6

controle:

000008110519179

transação efetuada em 17/09/2024 às 10:59:22 via Sispag.

RECIBO

Data: 24/09/2024.

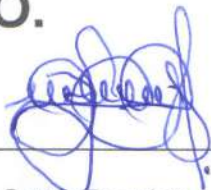
Endereço da Propriedade: Rua Madre Cabrini, 314 - Condomínio Edifício Madre Cabrini, **apartamento nº104 - 10º andar**
Vila Mariana – São Paulo - SP.
Cep: 04020-001

Nº Matricula do imóvel: 23.424 – 1º Cartório de Registro de imóveis
Nº Cadastro do imóvel na PMSP: 037.083.0358-1

Recebi do Condomínio Edifício Madre Cabrini, sob o CNPJ nº 53.996.674/0001-54 na data citada acima a quantia de **R\$ 225,00 (Duzentos e vinte e cinco reais)** como forma de pagamento (o restante de 50% do serviço contratado concluído.), referente à carta de avaliação mercadológica do apartamento descrito acima.

Recebido através de um Pix, **no ato da contratação** do serviço por: Leandro Sette Baptista, corretor e perito avaliador de imóveis, inscrito no conselho regional de corretores de imóveis 2ª região (**CRECI**) sob o nº **130564 F**, e no cadastro nacional de avaliadores de imóveis (**CNAI**) sob o nº **18336**.

PAGO.



Leandro Sette Baptista

ItaúEmpresas



CONDOMINIO EDIFICIO MADRE CABR
53996674000154

agência
0368

conta corrente
62000-1

Comprovante Transferência

dados do pagador

nome: CONDOMINIO EDIFICIO MADRE CABR
CPF / CNPJ do pagador: 53.996.674/0001-54
agência/conta: 0368/62000-1
tipo de conta: CONTA_CORRENTE

dados do recebedor

nome do recebedor: LEANDRO SETTE BAPTISTA
chave: +5511997770408
CPF / CNPJ do recebedor: ***.073.888-**
instituição: BCO SANTANDER (BRASIL) S A

dados da transação

valor: R\$ 225,00
data da transferência: 25/09/2024
tipo de transferência: PIX - pagamento instantâneo

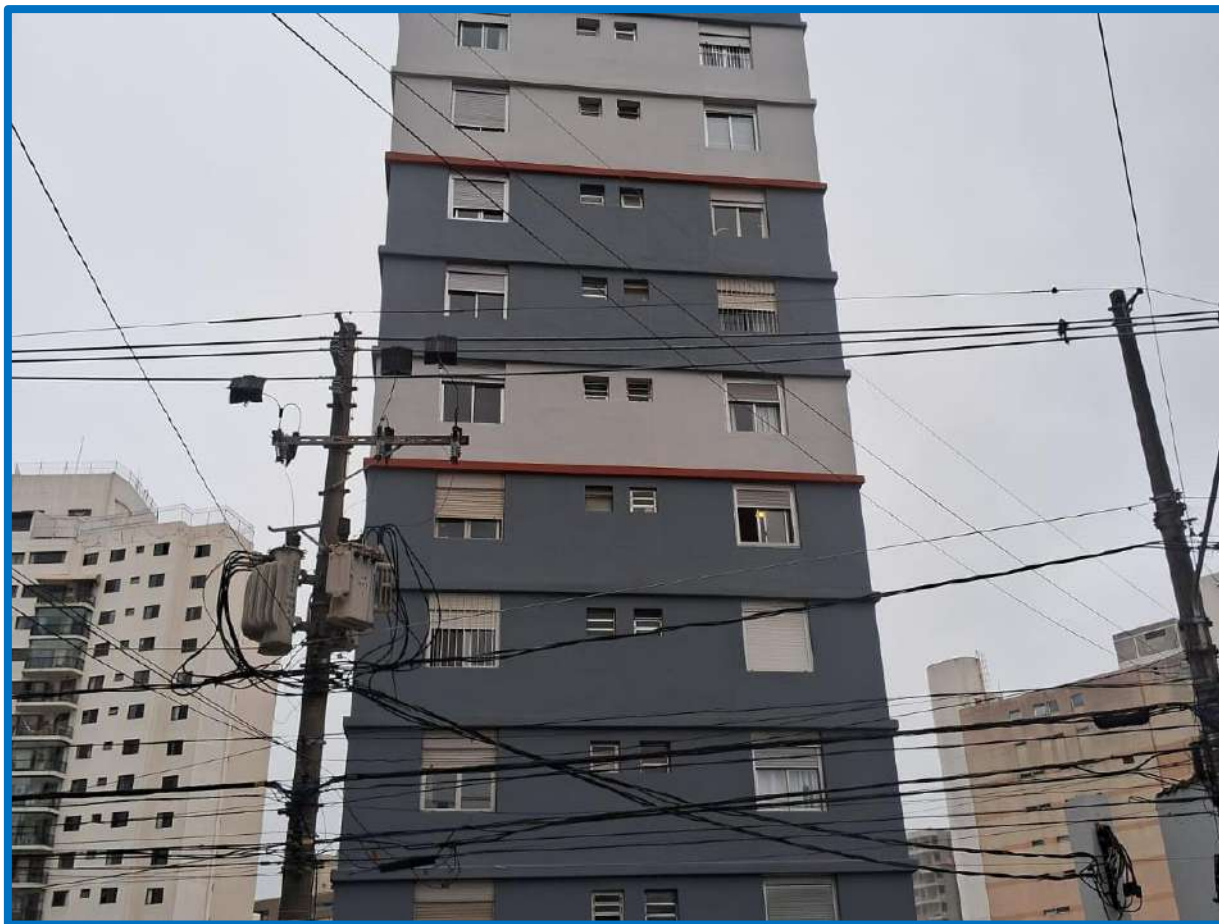
autenticação no comprovante:
8CD7127CB79B3D895C1CCE3A1C1E334B1FEB6426

ID da transação:
E60701190202409251249DY5SFJ65JMK

controle:
000005368995667

transação efetuada em 25/09/2024 às 09:49:11 via Sispag

atualizado em 25/09/2024 09:49:17

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -***DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****EDIFÍCIO MADRE CAPRINI****RUA MADRE CABRINI, 314 – APTO. 104****VILA MARIANA - SÃO PAULO – SP****CEP: 04020-001****VALOR DE MERCADO****R\$ 940.000,00***Rua Jordão Ramalho, 46 – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599**E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br*

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

1 – INTRODUÇÃO

Solicitante

Condomínio Edifício Madre Cabrini

Finalidade

Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente trabalho para fins de venda, em atenção ao despacho da M.M. Dra. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível – processo: 1112596-03.2020.8.26.0100.

Endereço

Rua Madre Cabrini, 314 – Vila Mariana, São Paulo, SP – CEP: 04020-001

Data de Referência

setembro de 2025

Descrição do Condomínio

O Condomínio Edifício Madre Cabrini é constituído de 1 (uma) torre com 14 andares e 2 (dois) subsolos, totalizando 55 unidades. Tem a idade estimada em 48 anos, padrão construtivo classificado como “residencial – apartamento – padrão médio” e estado geral de conservação “regular”.

Conta com portaria 24 horas, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, playground e gerador que atende as áreas comuns do edifício.



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

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

Vistoria

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 18/09/2024 e foi acompanhada pelo Sr. Antônio (zelador), oportunidade em que este signatário pode verificar os aspectos de conservação do avaliando que serviram de subsídio para a realização das diversas etapas do presente trabalho.

O imóvel avaliando é constituído da unidade autônoma de nº 104 localizada no 10º andar do edifício. Sua planta original é de imóvel com 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e dependências de empregada, com direito ao uso de 1 (uma) vaga na garagem localizada no 1º subsolo do edifício.

Conforme observado quando da vistoria, houve a eliminação da parede lateral de um dos dormitórios para ampliação da área da sala, ficando a unidade com 2 (dois) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte. seu padrão construtivo se enquadra na categoria “residencial; apartamento; padrão médio” e seu estado de conservação se classifica como “necessitando de reparos de simples a importantes”

ESTADO DE CONSERVAÇÃO “NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES”

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição de peças desgastadas pelo uso. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes.



*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

Conforme dados extraídos da matrícula nº 23.424 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

O APARTAMENTO Nº 104 no 10º andar do EDIFÍCIO MADRE CABRINI, na rua Madre Cabrini nº 314, no 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 037.083.0358-1, com a área útil de 113,33m², área comum de 18,81m², área ideal de 25,91m² na unidade autônoma “primeiro subsolo” totalizando uma área construída de 188,05m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 27,64m², ou 1,42%.

2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

3 - METODOLOGIA

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

4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

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



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

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

5 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os dados amostrais foram devidamente homogeneizados pela aplicação dos fatores:

- **Fator Oferta** – corrigindo as possíveis distorções com relação à elasticidade no preço ofertado em comparação ao valor do efetivo fechamento do negócio;
- **Fator Área** – visa corrigir as diferenças entre as áreas dos elementos comparativos em relação ao avaliando;
- **Fator Localização** – Para a transposição será utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo - SP.
- **Fator Padrão Construtivo** – Os elementos comparativos serão homogeneizados em função do padrão construtivo com o emprego dos coeficientes previstos no estudo “Índice – Unidades Padronizadas”:2019 – IBAPE-SP.
- **Fator Conservação** - Os elementos comparativos serão homogeneizados em função da idade real estimada, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo “Índice – Unidades Padronizadas”:2019 – IBAPE-SP.
- **Fator Posicionamento Vertical** - Refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, considerados os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE-SP.



*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

6 - VALOR DO IMÓVEL

Após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor do imóvel avaliando, constituído do apartamento nº 104, localizado no 10º andar do **EDIFÍCIO MADRE CABRINI**, situado na Rua Madre Cabrini, 314 – Vila Mariana, São Paulo, SP – CEP: 04020-001, **em condições normais de mercado**, é de **R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais)**, na data base da avaliação, ou seja, setembro de 2024.

7 - ENCERRAMENTO

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo a presente “**DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO**” que é composta de 6 (seis) páginas impressas no anverso, todas rubricadas, exceto esta que segue assinada e datada, acompanhadas de 1 (um) anexo, ao tempo em que me coloco à disposição para eventuais esclarecimentos que se entendam necessários.

São Paulo, 19 de setembro de 2024.

Respeitosamente,


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



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

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

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

ANEXO 1 - DADOS DO SIGNATÁRIO

Avaliador imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob no 07077 e CRECI-SP sob no 88611-F, Bacharel em Administração com especialização (MBA) em Gestão de Negócios Imobiliários.

Habilitado como PERITO JUDICIAL junto ao Portal de Auxiliares da Justiça do TJSP e Tribunal Regional Federal da 3a Região.

Expressiva atuação nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal, na qualidade de Assistente Técnico em Ações de Renovatórias de Locação, Revisionais de Aluguel, Desapropriações, dentre outras e com diversos trabalhos de avaliações imobiliárias em todo o território nacional.



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

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

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

RECIBO – R\$ 1.200,00

Recebi de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADRE CABRINI**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 53.996.674/0001-54, localizado na Rua Madre Cabrini nº 314 – Vila Mariana, São Paulo, SP, CEP: 04020-001, a quantia de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) referente a elaboração de “Declaração de Valor de Mercado” visando apurar o valor para fins de venda da unidade autônoma de nº 104, integrante do referido condomínio.

Para maior clareza firmo o presente.

São Paulo, 18 de setembro de 2024

José Carlos Lourenço

CNAI 07077 / CRECI 088611-F

RG 8.155.888-0 / CPF 765.460.398-34

DADOS BANCÁRIOS PARA DEPÓSITO:

BANCO: 001 (Banco do Brasil)

AGÊNCIA: 0385-9 **ATENÇÃO:** Alguns bancos solicitam o código da agência sem o dígito verificador.

CONTA CORRENTE: 108279-5

TITULAR: José Carlos Lourenço

CPF/MF: 765.460.398-34

CHAVE PIX: 765.460.398-34

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

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



Comprovante de Transferência

dados do pagador

nome do pagador: **CONDOMINIO EDIFICIO MADRE CABR**

CPF / CNPJ do pagador: **53.996.674/0001-54**

agência/conta: **0368/62000 - 1**

dados do recebedor

nome do recebedor: **JOSE CARLOS LOURENCO**

chave: **76546039834**

CPF / CNPJ do recebedor: *****.460.398-****

instituição: **BCO DO BRASIL S A**

dados da transação

valor: **R\$ 1.200,00**

data da transferência: **23/09/2024**

tipo de pagamento: **PIX TRANSFERENCIA**

mensagem ao recebedor:

identificação no comprovante: **01357079004580**

identificação no extrato:

autenticação no comprovante:

0DCF4317E63822375FCB3810E38F5920228B208E

ID da transação:

E60701190202409230711DY5LYIJLW3F

controle:

007321474909274

transação efetuada em 23/09/2024 às 04:11:14 via Sispag.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Madre Cabrini, 314 – 10º andar, Apto 104

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Solicitante: Condomínio Edifício Madre Cabrini



Vista do Imóvel Avaliando

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. DA COMPETÊNCIA	3
4. PARTES DA ABNT/NBR	4
5. ABREVIATURAS	4
6. IMÓVEL AVALIANDO	5
7. VISTORIA	5
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
8.1 SOBRE O TERRENO	5
8.2 A EDIFICAÇÃO	6
8.3 SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO	7
9 REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
10 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	15
11 CONFRONTAÇÕES	16
12 MAPA DE LOCALIZAÇÃO	16
13 VISTA AÉREA	17
14 METODOLOGIA UTILIZADA	17
15 PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	17
15.1 R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	18
15.2 R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	18
15.3 R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	19
15.4 R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 4	19
15.5 R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 5	20
15.6 R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 6	20
15.7 R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 7	21
16 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	21
16.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	21
16.2 DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	22
16.3 QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS	22
16.4 DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)	23
17 GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	24
18 NOTAS	25
19 CONCLUSÃO	25
20 ANEXOS	26
20.1 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	27
20.2 TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	28
20.3 ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	29
20.4 TABELA DE ROSS-HEIDECKE	30
20.5 MATRÍCULA DO IMÓVEL	31
20.6 CAPA DO IPTU	35
20.7 SELO CERTIFICADOR DIGITAL	36

1. SOLICITANTE

O Condomínio Edifício Madre Cabrini, CNPJ 53.996.674/0001-54, por meio do Sr. Marco Antônio de Matteo Ferraz, inscrito no CPF sob o nº 139.499.978-06.

2. FINALIDADE

O Parecer Técnico em questão tem por objetivo avaliar e levantar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Madre Cabrini, 314, - apartamento 104, no bairro Vila Mariana, de propriedade de Francisco de Paula Jucá de Albuquerque Pimentel, e de sua esposa Elita Quadros Jucá Pimentel, inscritos sob o número comum do CPF 000.748.705-30, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº23.424 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 037.083.0358-1

3. DA COMPETÊNCIA

Apresento, para análise e apreciação este parecer que se encontra em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Acrescento que a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóvel nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

4. PARTES DA ABNT/NBR

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

Parte 1	Procedimentos gerais;
Parte 2	Imóveis urbanos;
Parte 3	Imóveis rurais;
Parte 4	Empreendimentos;
Parte 5	Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
Parte 6	Recursos naturais e ambientais;
Parte 7	Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

5. ABREVIATURAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AC	Idade aparente da construção
Art.	Artigo
AT	Área do terreno
ATC	Área Total construída
ATT	Área Total do Terreno
C.m²	Custo por metro quadrado
CNAI	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
CRECISP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
DTC	Depreciação por Tempo de Construção
IA	Imóvel em Avaliação
IPTU	Imposto Predial, Territorial e urbano
m²	Metro quadrado
MG	Média geral
NBR	Normas Brasileiras
PTAM	Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R	Referenciais
RFD	Resultado do fator de depreciação.
TG	Total Geral
VGv ou VGL	Valor global da venda ou locação
VL	Valor da locação
VM	Valor médio
VV	Valor de venda

6. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Francisco de Paula Jucá de Albuquerque Pimentel, e de sua esposa Elita Quadros Jucá Pimentel, está localizado à **Rua Madre Cabrini, 314, - apartamento 104**, no bairro **Vila Mariana**, município de **São Paulo/SP**, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº **23.424** do **1º** Cartório de Registro de Imóveis de **São Paulo**, nos seguintes termos:

“O APARTAMENTO Nº 104, no 10º andar do EDIFÍCIO MADRE CABRINI, na rua Madre Cabrini nº 314, no 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 037.083.0358-1, com a área útil de 113,33m², área comum de 18,81m², área ideal de 25,91m² na unidade autônoma “primeiro subsolo”, totalizando uma área construída de 158.05m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno – de 27,64m², ou 1,42%. [...]”.

7. VISTORIA

O imóvel em questão foi visitado e vistoriado por quem subscreve este parecer, acompanhado da corretora Marlene Aparecida de Paula CRECISP 185655, no dia 19/09/2024, às 10h30, tendo sido a visita, anteriormente agendada e acompanhada pelo Senhor Antônio, Zelador do Condomínio. Na oportunidade, foi executado os seguintes procedimentos: conferência da metragem do apartamento; verificação da idade do prédio, análise do estado de conservação, observação das avarias, das benfeitorias, bem como a qualidade do material utilizado em sua edificação e manutenção.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As tabelas a seguir descrevem as características que foram levantadas na vistoria do referido imóvel.

8.1. SOBRE O TERRENO

Frente	20 m
Extensão	1.943
Topologia	Plano
Posição	Meio da quadra

8.2 SOBRE A EDIFICAÇÃO

Posição em relação à rua	Plano
Quantidade de torres/blocos	1
Quantidade de andares	14
Quantidade de unidades	4 por andar
Quantidade de subsolos	03
Idade	49 anos
Idade aparente	40 anos
Aspecto geral	Padrão luxo
Revestimento da fachada	Alvenaria
Esquadria porta	Vidro temperado
Esquadria janelas	Ferro
Quantidade de elevadores sociais	1
Quantidade de elevadores de serviço	1
Entrada social de pedestre e de serviço	1
Entrada de veículo (moradores e serviço)	1
Portaria	1 (24h)
Interfone	Sim
Piscina descoberta	Sim
Salão de festas	Sim
Academia	Sim
Quadra	Sim
Sauna	Não
Jardim	Sim
Churrasqueira	Não
Sala de Jogos	Não
Sala de reunião	Não
Sala de internet	Não
Auditório	Não
Bicicletário	Não
Adega	Não

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

8.3 SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO

CÔMODO	DESCRIÇÃO	PISO	PAREDE	ACABAMENTO DA PAREDE	TETO
Dormitório 1 -Suíte	Armários planejados	Cerâmica	Alvenaria	Pintura	Pintura
Suíte	Pia em mármore	Granito	Azulejo	Azulejo	Gesso
Dormitório 2	Ampla e arejado	Cerâmica	Alvenaria	Pintura	Pintura
Banheiro	Gabinete e pia simples	Cerâmica	Azulejo	Azulejo	Gesso
sala de estar e jantar e	Ampla	Laminado	Alvenaria	Pintura	Pintura
sala de TV (antes dormitório)	Ampla	Laminado	Alvenaria	Pintura	Pintura
Cozinha	Desatualizada	Cerâmica	Azulejo	Azulejo	Gesso
Lavanderia	Desatualizada	Cerâmica	Azulejo	Azulejo	Pintura
banheiro de empregada	Desatualizado	Cerâmica	Azulejo	Azulejo	Pintura
quarto da empregada	Pequeno	Cerâmica	Alvenaria	Pintura	Pintura

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



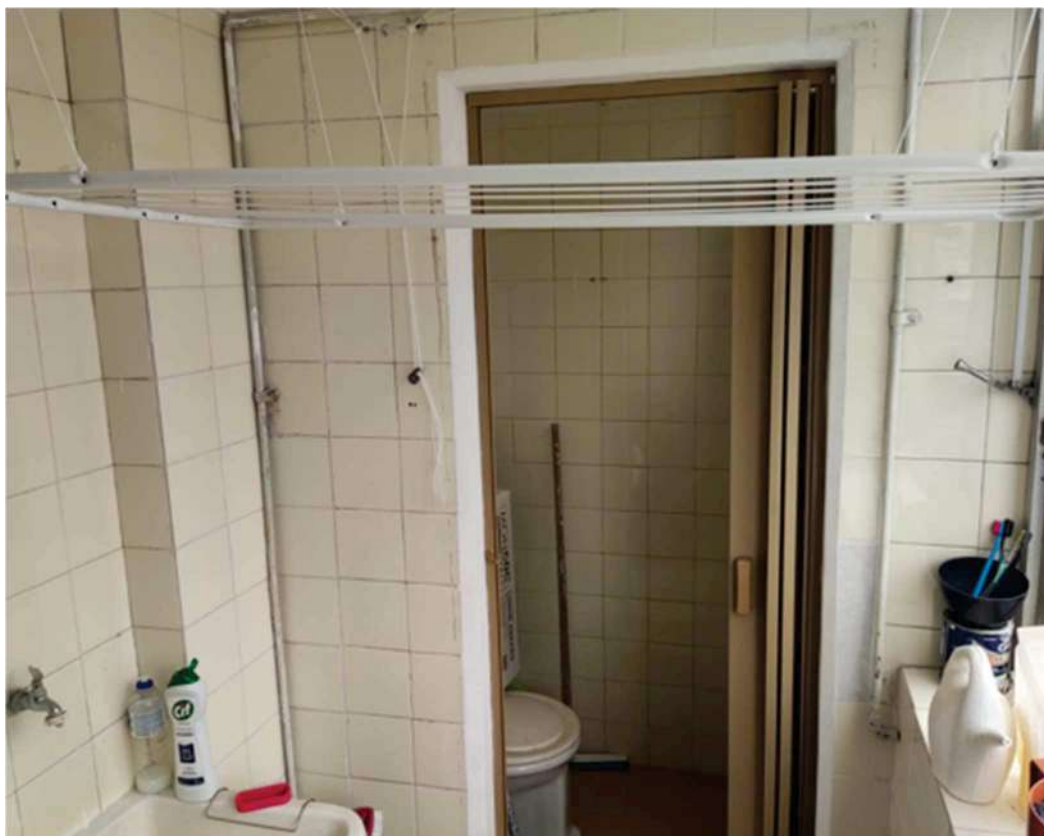
VISTA GERAL DO IMÓVEL



SALA DE ESTAR E JANTAR



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



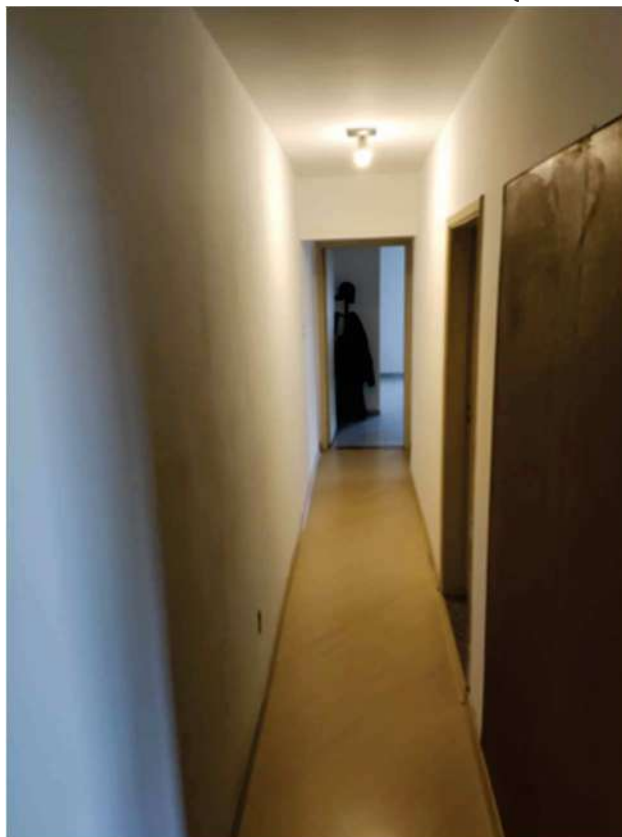
QUARTO DE EMPREGADA/DISPENSA



QUARTO SUÍTE



CORREDOR DE ACESSO AOS QUARTOS



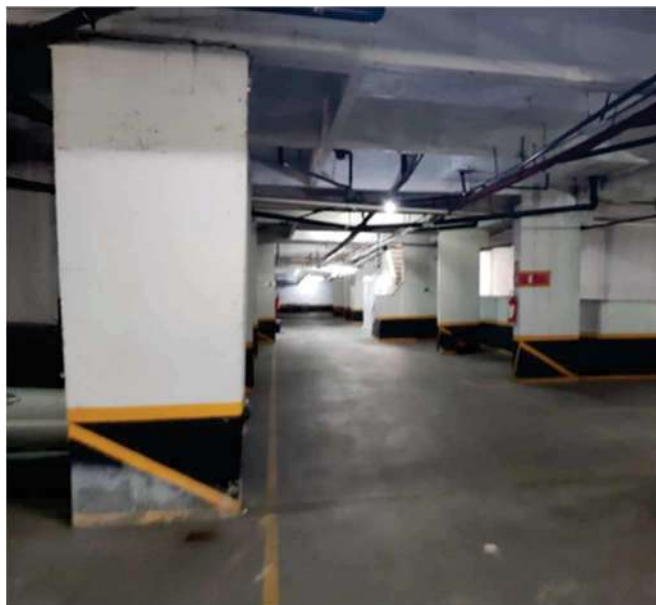
BANHEIRO SOCIAL



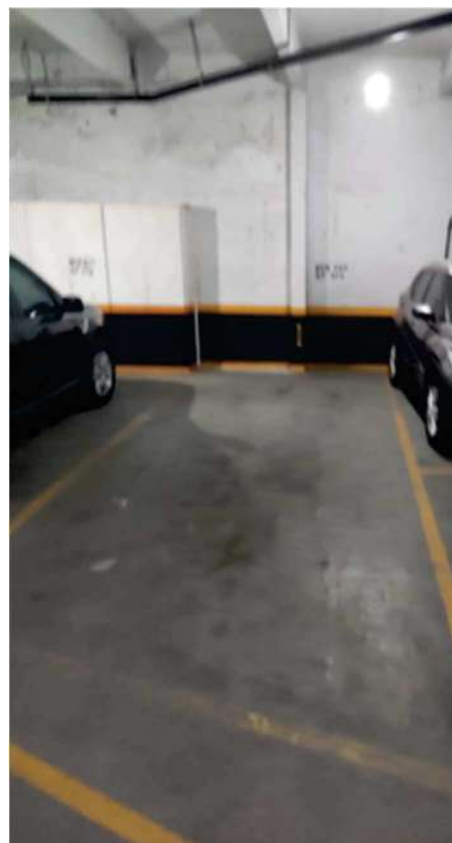
DORMITÓRIO 2

**SALÃO DE FESTAS****HALL DE ENTRADA**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



GARAGEM



QUADRA POLIESPORTIVA

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua Madre Cabrini, 314, num quarteirão entre a Rua Cel. Lisboa, Rua Domingos de Moraes, Rua Prof. Frontino Guimarães e Rua Capitão Cavalcanti, local que apresenta as características relacionadas nas tabelas abaixo:

SOBRE A REGIÃO

Principais ruas próximas: Rua Domingos de Moraes, Rua Sena Madureira; e Rua Vergueiro

R MADRE CABRINI,314		SQL: 037.083.0358-1	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES (RAIO DE 1MIL METROS)

Elementos
Agência de Correios
Agências de veículos
Banco
Bares
Clínica odontológica
Colégio
Escolas de Línguas
Farmácias
Faculdade
Gráficas
Hamburgueria
Imobiliárias
Mercados
Hospitais
Restaurantes
Sacolão/frutaria

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Ciclo faixa (há menos que 500 metros)
Linhas de Metrô
Rede de água e esgoto
Rede de eletricidade
Rede de gás
Rede de Internet
Rede de telefonia
Rede de TV a cabo
Rua pavimentada
Transporte coletivo na porta

11. CONFRONTAÇÕES

Foi conferida a descrição de suas confrontações constantes na Matrícula de n.º 23.424 do 1º Registro de Imóveis do município de São Paulo que fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Utilizando o método aplicado, foi levada em consideração alguns imóveis com elementos e atributos compatíveis com a finalidade de comparar com o imóvel em avaliação. São os chamados imóveis referenciais. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel, identificando-se, também, as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 07 (sete) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1

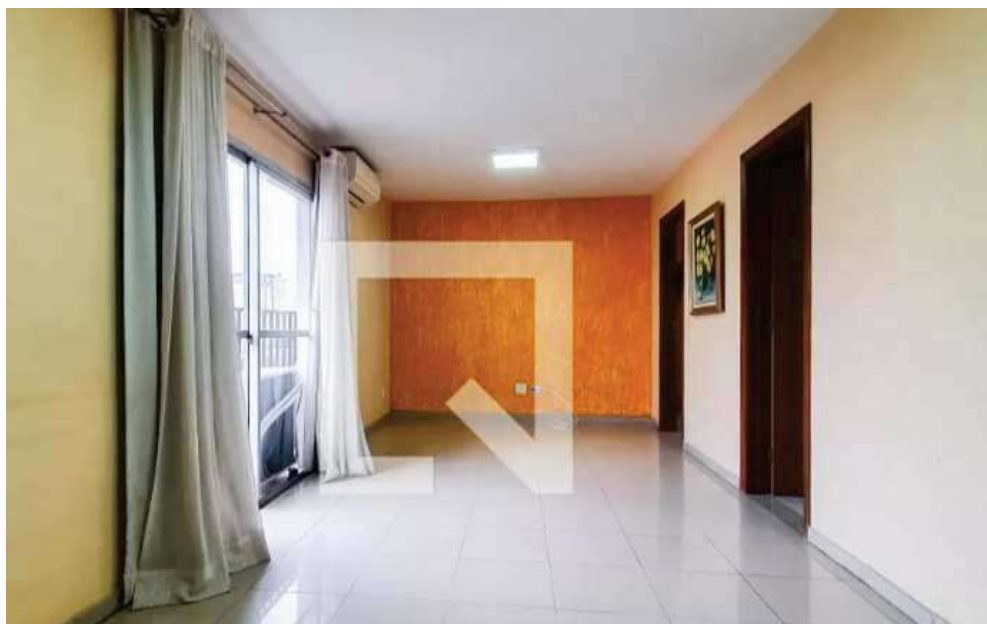
R\$ 1.005.040 - 108m² - 49 anos

Imóvel à venda pela QuintoAndar - Código: S894439313

15.2. R2 – Imóvel Referencial 2

R\$ 1.060.000 - 113m - 49 anos

Imóvel à venda pela QuintoAndar - Código: 367524

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3

R\$ 850.000 - 98m²- 51 anos

Imóvel à venda pela QuintoAndar - Código:975214

15.4. R4 – Imóvel Referencial 4

R\$ 1.049.000- 109 m² - 49

Imóvel à venda por KIN Imóveis - Código: AP5528-KIA

15.5. R5 – Imóvel Referencial 5

R\$ 850.000- 120 m² - 50

Imóvel à venda por KIN Imóveis - Código: AP3122-KIA

15.6. R6 – Imóvel Referencial 6

R\$ 890.000- 1116 m² - 50 anos

Imóvel à venda por LOFT - Código: 14cnsde

15.7. R7 – Imóvel Referencial 7



R\$ 1.060.000 - · 92m²- 41 anos

Imóvel à venda por CasaMineira - Código: 2994894721

16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

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

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

Abaixo, segue a fórmula de cálculo utilizada na aplicação do citado fator redutor:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} \times \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

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

16.2. DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS 5%

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua Madre Cabrini, 314 - 10º andar, Apto 104					
Terreno (m²):		1943	Idade do IA: 49				
Construção (m²):		159					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua Madre Cabrini, 314	159	Anúncio	R\$ 1.005.040,00	49	R\$ (50.252,00)	R\$ 6.004,96
R2	Rua Madre Cabrini, 314	159	Anúncio	R\$ 1.060.000,00	49	R\$ (53.000,00)	R\$ 6.333,33
R3	Rua Humberto I, 598	98	Anúncio	R\$ 850.000,00	51	R\$ (42.500,00)	R\$ 8.239,80
R4	Rua Madre Cabrini, 314	159	Anúncio	R\$ 1.049.000,00	49	R\$ (52.450,00)	R\$ 6.267,61
R5	Rua Cubatão, 966	120	Anúncio	R\$ 850.000,00	50	R\$ (42.500,00)	R\$ 6.729,17
R6	Rua Capitão Macedo, 92	116	Anúncio	R\$ 890.000,00	50	R\$ (44.500,00)	R\$ 7.288,79
R7	Rua Moraes Barros, 999	92	Anúncio	R\$ 1.060.000,00	41	R\$ (53.000,00)	R\$ 10.945,65

16.3. QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, não apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna desnecessária a homogeneização dos valores.

Caso os imóveis em referência (Rs) tivessem idades diferentes do Imóvel Avaliando (IA), para a base de cálculo seria necessária a utilização da aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor depreciado} = \text{valor do imóvel} \times \left[\frac{\text{valor do imóvel} \times \text{fator RossHeidecke}}{100} \right]$$

$$\text{Valor valorizado} = \left[\frac{\text{valor do imóvel}}{100 - \text{fator RossHeidecke}} \right]$$

Como não há diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando, não houve necessidade de adequação. Porém, foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela seguinte apresenta a idade do Imóvel Avaliando (IA) a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha apresenta a média aritmética desses valores.

16.4. DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Terreno (m2)	1943
Construção (m2)	159
Idade do IA	49

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)	
0	50	0	Regular	C	4	R\$	6.004,96
0	50	0	Regular	C	4	R\$	6.333,33
-2	50	-4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 8.417,40
0	50	0	Entre regular e reparos simples	D	5		R\$ 6.267,61
-1	50	-2	Entre novo e regular	B	3	1,0500	R\$ 6.800,57
-1	60	-2	Entre novo e regular	B	3	1,0500	R\$ 7.366,14
8	60	14	Regular	C	4	10,3000	R\$ 9.818,25
						R\$	-
						R\$	-
						R\$	-
Total:						R\$	51.008,26
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$	7.286,89
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$	1.158.616,25

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

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação	R\$ 1.158.616,25
---	-------------------------

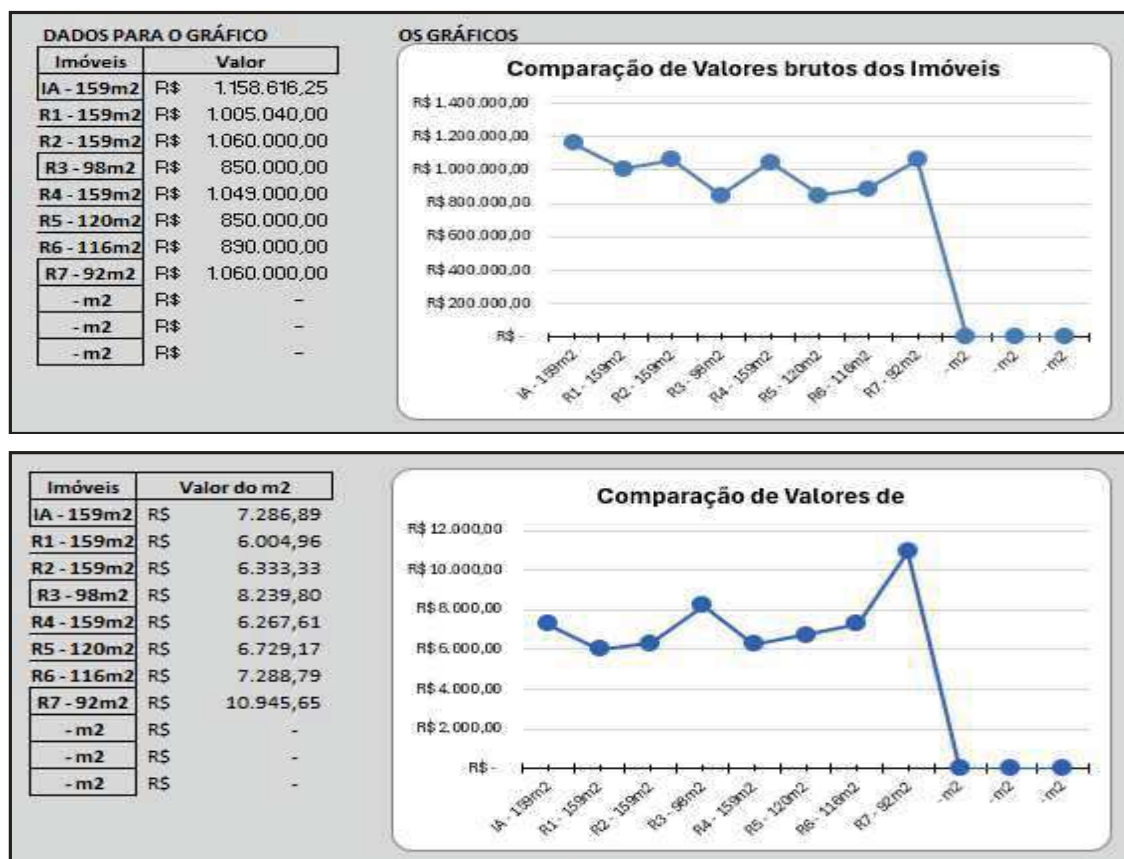
17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Abaixo seguem os gráficos comparativos que demonstram os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

Conforme é possível notar, o primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

Já o segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Nos gráficos abaixo estão representados os imóveis referenciais (Rs) e imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



18. NOTAS

É plenamente perceptível os diversos elementos que podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel. Como exemplo, podemos citar: características desvalorizantes, tais como, inclinação do terreno, área de alagamento, presença de

feiras livres, dentre tantas outras. Existem também elementos que influenciam na valorização do imóvel, tais como melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais, no entorno. Todavia, na avaliação do imóvel, objeto deste parecer, não foram consideradas as influências supramencionadas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Assim sendo, os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem as mesmas características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

19. CONCLUSÃO

A partir dos elementos utilizados nesta pesquisa de imóveis, extraindo as características comparáveis por meio de tratamento técnico e ponderações dos seus atributos foi utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, dessa forma foi possível concluir o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.158.616,25
(Um milhão e cento e cinquenta e oito mil e seiscentos e dezesseis reais e vinte e cinco centavos)

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

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

Atenciosamente,

andre.alencar@creci.org.br
 Assinado
ANDRE LUIS GOMES DE
ALENCAR
13033185800
D4Sign 

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

20. A N E X O S

20.1. CURRICULUM

ANDRÉ LUÍS GOMES DE ALENCAR



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

20.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO, SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

20.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

20.5. MATRÍCULA DO IMÓVEL

CNM: 111450.2.0023424-36

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

23.424

folha

- 1 -

São Paulo, 08 de agosto de 1979.

O APARTAMENTO Nº 104 no 10º andar do EDIFÍCIO MADRE CABRINI, na Rua Madre Cabrini nº 314, no 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 037.083.0358-1, com a área útil de 113,33m², área comum de 18,81m², área ideal de 75,91m² na unidade autônoma "primeiro sub-solo", totalizando uma área construída de 158,05m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 27,64m², ou 1,42%. PROPRIETÁRIOS: MARCOS WAIDBERGORN e sua mulher ANITA WAIDBERGORN; GHERSON WAIDBERGORN e sua mulher FANT WAIDBERGORN e JACOV WAIDBERGORN, também conhecido por JACOV WAIDBERGORN e sua mulher DORIS WAIDBERGORN, também conhecida por DORIS WAIDBERGORN, todos brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, portadores das carteiras de identidade RG nºs 296.899, --- 2.937.362, 610.335, 1.721.935, 1.103.784 e 2.983.999 e CPF nºs 005.284.128/68, 003.703.208/91 e 005.284.048/49, todos respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Jabaquara nº 2689, aptº 107. TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: 69.279, 69.280, 72.061 e 80.430.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

AV-1/23.424 Da escritura a seguir registrada consta que os proprietários, por instrumento particular datado de 09 de março de 1972, não registrado, comprometeram-se a vender o imóvel desta matrícula a FRANCISCO VERAS VIEIRA, casado. -- São Paulo, 08 de agosto de 1979. O ESCRIVENTE AUTORIZADO

B-2/23.424 Por escritura de 31 de julho de 1979, do 7º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a FRANCISCO VERAS VIEIRA, brasileiro, inspetor de vendas, casado no regime da comunhão de bens com Vilma Fortunato Dias Vieira, antes da lei 6515/77, portador da

continua no verso

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



matricola: 23.424
fascia: - 1 -

carteira de identidade RG nº 2.605.307 e do CPF número 025.137.508/87, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Madre Cabrini nº 314, aptº 104, pelo valor de R\$ 166.000,00, o imóvel desta matrícula, cumprindo o contrato certificado na IV-1.- São Paulo, 08 de agosto de 1979. --

O ESCRIVÃO AUTORIZADO *Claro Montoya*

04-3/23.424 Por instrumento particular de 28/11.995, -
FRANCISCO VERA U'IRA e sua mulher NINA COMOLATT DIES --
VICIOSA, brasileiros, -le arquiteto, c/a da Ier, RG's número
3.655.307-SF e 3.405.011-SF, CIO's 625.137.308-SF e -----
043.995.830-47, casados pelo regime da comunhão universal -
de bens, antes da Lei 6515/77, res. e com. desta Capital, à
rua Vitor Gabriel, 114, TRANSFERIR DO MÓVEL TITULO A - -
FRANCISCO DE PAULA OLGA DE ALBUQUERQUE RIBEIRO e sua mu-/
lher ELITE INACIOS DA SILVA RIBEIRO, cujas declarações de vendas, em
cartória, RG 176.237-84 e 937.046-79, CIO no mesmo órgão
000.748.708-40, osseado pelo regime da comunhão universal -
de bens, antes da Lei 6515/77, res. e com. desta Capital, à
rua São Carlos do Giníhal, 558, após 77, pelo valor de -----
R\$ 120.000,00, o imóvel para transferência - São Paulo, 28 de/
dezembro de 1.995, - 60 [assinatura] [assinatura] [assinatura] [assinatura]
[assinatura] [assinatura] [assinatura] [assinatura]

88-4/23.424 - Pela mesma instrumentação do nº 3, de adjuvantes - tendo-se constituído sociedade de BANCOS PARANÁ DO BR 11/15/44, com sede nesta Capital, na Av. Paraná, 1.000, 16º andar, CEC 88.943.635/0001-73, da quantia de R\$ 63.000,00, - - resgatável por meio de 96 prestações mensais de capital, sendo a primeira e única parcela a taxa nominal de 11,75% e a efetiva/ de 13,00%, da valor inicial de R\$ 1.130,58, concordando-se a primeira em 24/1/76, sendo que a saída devedor do financiamento será atualizada mensalmente, no dia do vencimento de

CENTRAL AG. FIGURE 2

• on:

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Downloaded At: 11:53 11 September 2009

CNM: 111450 2 0023424.38

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

0000

2024

02

São Paulo, 28 de agosto de 1979

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

encargos mensal, mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Ca -
Carnata de Poupança Livre, mantidos nas instituições inte-
grantes do BPPB, que tenham data de aniversário no mes-
mo dia do mês da assinatura do título, e as demais condições
constantes do título, dev-lha em garantia hipotecária, e -
levará desta a matrícula. - São Paulo, 28 de dezembro de 1995.
Eduardo A. [Assinatura] ARQUIVADO E REGISTRADO. - O CUBS-
TÍTULO

AV. 05 – Em 20 de abril de 2016

Ref. prenotação n. 345.563, de 19 de abril de 2016

CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Averba-se, a requerimento do credor devidamente formalizado, firmado nesta Capital em 26 de dezembro de 2003, o cancelamento da hipoteca objeto do R.08 supra. (Microfilme n. 348.364)

Little League
Barnstable

Flamingo Azul-006 Santos
OFFICIAL

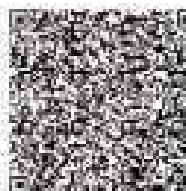
CHRISTIANUS ERICUS AL. ING. POLARIS VIKINGE ENG. THOR. UL. N.
Elecciones. Asesor del Senador.
Presidente del Club de Hockey de Linderoth, St. Paulo, Canadá.

RESUMO Este trabalho apresenta um sistema de controle de velocidade de um motor de indução trifásico, baseado no método de controle por deslizamento. O sistema foi desenvolvido em um ambiente de simulação, utilizando o software MATLAB/SIMULINK. Os resultados obtidos demonstram a eficácia do método proposto, com o motor operando de forma estável e com a velocidade controlada de acordo com a referência desejada.

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

As Official:	\$15.45.22
As Captain:	\$15.12.58
As 2nd Lt:	\$10.8.21
As Reg. Co. Clk:	\$10.1.21
As Clerk:	\$10.2.58
As Messenger:	\$15.8.58
As MP&P:	\$15.2.58
Total:	\$127.56.44

Contabiliza en pérdidas en I. I. del 1999 el importe de las 30000/2233.
Frente a la inversión de los 200 millones de los capitales de 2000 por
en el caso del 2000, 2001, 19, 19, 19, 19.
Frente a la inversión de los 200 millones de los capitales de 2000 por
en el caso del 2000, 2001, 19, 19, 19, 19.



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site <https://secure.d4sign.com.br/verificar> e informe o código de verificação: 1112596-03.2020.8.26.0100 e o código nyYodVwM.

EM BRANCO

1112596-03.2020.8.26.0100

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



20.6 CAPA DO IPTU



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
037.083.0358-1	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do imóvel:
R MADRE CABRINI, 314 - - 10 AND APTD 10
4 - CEP 04020-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MADRE CABRINI, 314 - - 10 AND APTD 10
4 - CEP 04020-001

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.943

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 1.943

Testada (m): 20,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 159

Área ocupada pela construção (m²): 600

Ano da construção corrigida: 1975

Padrão da construção: 2-C

Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (m²)	VALOR m²	VALOR	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	RESULTADO
Área Construída	159	3.279,00	0,4100	213.759,00	1,000000	(A)
Área não Construída	1.943	0.563,00	0,0143	184.836,00	1,000000	(B)
Área Total						(C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

Base de Cálculo	Alíquota	Desconto/Retenção	Imposto Calculado	Fator IPI	Valor de Acrechôr	Imposto a Pagar
298.595,00	0,010	-501,31	3.485,64	1,000000	-1.835,64	1.650,00

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

Base de Cálculo	Alíquota	Desconto/Retenção	Imposto Calculado	Fator IPI	Valor de Acrechôr	Imposto a Pagar
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL IMPOSTOS (A) + (B)	VALOR COMPREENDIDO DO CREDITO DE NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO REMISSIVA	VALOR A PAGAR	DATA DE RECEBIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.650,00	0,00	0,00	1.650,00	08/02/2024

Data de Emissão: 11/09/2024
Número do Documento: 1.2024.0015691.85-0
Solicitante: MARCO ANTONIO DE MATTEO FERRAZ (CNPJ 138.498.878-08)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 10/12/2024, em: www.prefeitura.sp.gov.br

20.7 SELO CERTIFICADOR DIGITAL

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Andre Luis Gomes de Alencar, CPF nº 13033185800, RG nº 22741581-4 SSP/SP, CRECI nº 92246, Endereço: Natal Pigassi 591 Jardim Celeste, São Paulo-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADRE CABRINI

SAO PAULO-SP, 27 de Setembro de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 082207



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 082207, 27 de Setembro de 2024



38 páginas - Dados e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 30 de September de 2024,
13:16:32



PTAM Apto 104 - Condominio Edifício Madre Cabrini pdf

Código do documento 3b0dadfe-fae7-4b0c-a2e7-668daa507d88



Assinaturas



ANDRE LUIS GOMES DE ALENCAR:13033185800

Certificado Digital

andre.alencar@creci.org.br

Assinou



matteoferraz@hotmail.com

Assinar

Eventos do documento

30 Sep 2024, 12:57:32

Documento 3b0dadfe-fae7-4b0c-a2e7-668daa507d88 **criado** por ANDRÉ LUÍS GOMES DE ALENCAR (49580066-33d7-4677-858b-e3f2b1dd25e4). Email: andre.alencar@creci.org.br. - DATE_ATOM: 2024-09-30T12:57:32-03:00

30 Sep 2024, 13:08:04

Assinaturas **iniciadas** por ANDRÉ LUÍS GOMES DE ALENCAR (49580066-33d7-4677-858b-e3f2b1dd25e4). Email: andre.alencar@creci.org.br. - DATE_ATOM: 2024-09-30T13:08:04-03:00

30 Sep 2024, 13:10:26

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANDRE LUIS GOMES DE ALENCAR:13033185800

Assinou Email: andre.alencar@creci.org.br. IP: 177.148.161.165 (165.161.148.177.isp.timbrasil.com.br porta: 29402). Dados do Certificado: CN=ANDRE LUIS GOMES DE ALENCAR:13033185800, OU=RFB e-CPF A1, OU=ARSDI, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=03441656000138, OU=videoconferencia, O=ICP-Brasil, C=BR. - DATE_ATOM: 2024-09-30T13:10:26-03:00

Hash do documento original

(SHA256):13565709596d2b1658ea92c9e84d7a0c5ff0e189805c900feed0a54d1d4a1a2e

(SHA512):5f1547ed3258a242011eb2234733f6ed540431405c047abb5c8930627bae771b21409438bfa0596d6c63db6d9c811fa28f91a298650c3a47ada5380eb7482876

Documento enviado em cópia para:

marlenepaula@gmail.com

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



38 páginas - Dados e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 30 de September de 2024,
13:16:32



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

RECIBO

Recebi do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADRE CABRINI,
Rua Madre Cabrini, 314 – Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP. 04020-001
CNPJ.: 53.996.674/0001-54, o valor **R\$ 1.500,00** (Um mil e quinhentos
reais), referente elaboração de PTAM - Parecer Técnico de Avaliação
Mercadológica.

São Paulo, 27 de setembro de 2024.

 Documento assinado digitalmente
ANDRE LUIS GOMES DE ALENCAR
Data: 27/09/2024 15:21:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

André Luís Gomes de Alencar

Pix: 11 98181 0571

Corretor de Imóveis/Perito Avaliador

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

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

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

Fone: 11-98181-0571



Comprovante de Transferência

dados do pagador

nome do pagador: **CONDOMINIO EDIFICIO MADRE CABR**

CPF / CNPJ do pagador: **53.996.674/0001-54**

agência/conta: **0368/62000 - 1**

dados do recebedor

nome do recebedor: **ANDRE LUIS GOMES DE ALENCAR**

chave: **+5511981810571**

CPF / CNPJ do recebedor: *******033185-****

instituição: **ITAU UNIBANCO S A**

dados da transação

valor: **R\$ 1.500,00**

data da transferência: **30/09/2024**

tipo de pagamento: **PIX TRANSFERENCIA**

mensagem ao recebedor:

identificação no comprovante: **01357758004599**

identificação no extrato:

autenticação no comprovante:

C1181057111B35C05CF9DDF86952770AE1037C7F

ID da transação:

E60701190202409301933DY51L299YRH

controle:

007368618637016

transação efetuada em 30/09/2024 às 16:33:54 via Sispag.



Encontre imóveis similares

Ver imóveis

Disponível

Apartamento à venda com 105m², 2 quartos e 1 vaga

Rua Madre Cabrini
Vila Mariana, São Paulo - SP

Ver localização no Google Maps

[Ver transporte público próximo](#)

[Ver mercados próximos](#)

[Conheça o Condomínio Santo Estevão](#)

Sobre o imóvel

	Metragem	105m²
	Área total	
	Total de quartos	02
	Inclui suíte	
	Suítes	00
	Quarto com banheiro	
	Banheiros sociais	01
	Exclui lavabo e suíte	

Compre por
R\$ 809.000,00
 [Ver pagamento](#)

Agendar visita


 Com m²
 Valor do condomínio
 Valor mensal
 Impostos e cartório
 Estimativa de custos adicionais

 Vagas de garagem
 Financiamento
 Simulação da maior parcela

 Próximo ao metrô
 Estação Vila Mariana

R\$ 1.704,00
 R\$ 1.169,00
 R\$ 31.344,00
 01
 R\$ 7.205,23/mês
 Sim

Edifício

 Total de andares

3

 Aptos por andar

4

 Portaria

Portaria Horário Comercial

Diferenciais

- ☒ Área De Serviço
- ☒ Armário Na Cozinha
- ☒ Armário No Banheiro
- ☒ Armário No Quarto
- ☒ Armários Embutidos
- ☒ Banheiro Com Box
- ☒ Banheiro de Serviço
- ☒ Dependência de Serviço
- ☒ Piso De madeira
- ☒ Piso Frio

Ver itens indisponíveis

Simule o seu financiamento

Altere os dados para ver a simulação do seu financiamento

Valor total da compra

R\$ 809.000

Entrada

% do total

R\$ 161.800

20

%

Entrada precisa ser no mínimo 20% do valor total

Prazo de financiamento (ano)

30

?

Compre por

R\$ 809.000,00

Agendar visita

 Ver pagamento

Ver parcela

Co n: 2

R\$ 1.812,80

Simulação da última parcela

Calculo do valor de anúncio pela metragem

Impostos e cartório

Simulação de juros de 10,5%. Taxas e condições podem variar para cada caso.

Estimativa de custos adicionais

Financiamento

Simulação da maior parcela

R\$ 7.205,23/mês

\$ Renda mínima de R\$ 24.017,45

Parcela não pode comprometer mais do que 30% da renda mensal

🔔 R\$ 1.704,00

R\$ 31.344,00

Ver imóveis nesse valor

Onde você irá morar

Transporte

Educação

Mercado

Lazer

Hospital

- 🚶

Estação Santa Cruz
- 🚶

Estação Vila Mariana
- 🚶

Estação Chácara Klabin
- 🚶

Estação Hospital São Paulo

Como comprar

👁

< >

Transparência na busca

Nossos Especialistas Imobiliários são profissionais contratados, com salário fixo e benefícios. Eles não dependem de comissão. E te acompanham indepentemente da região do imóvel.

Imóveis similares

R\$ 650.000,00

Rua Doutor Mario Vicente, Vila Dom Pedro I, São Paulo

78m² área 2 quartos 1 vaga

R\$ 800.000,00

Rua Rio Grande, Vila Mariana, São Paulc

74m² área 3 quartos 1 vaga

< >

?

Compre por

R\$ 809.000,00

\$ Ver pagamento

Agendar visita



Cansou de procurar imóveis?

Conte o que você está procurando e enviaremos opções ideais para o seu perfil via email e WhatsApp.

Quero receber imóveis

Continue sua busca por imóveis

[Página inicial](#) > [São Paulo, SP](#) > [Vila Mariana](#) > [Rua Madre Cabrini](#) > [Condomínio Santo Estevão](#) > [ID 90808](#)

Outros imóveis em Vila Mariana

- [Apartamentos com 1 quarto](#)
- [Apartamentos com 2 quartos](#)
- [Apartamentos com 3 quartos](#)
- [Apartamentos com 1 suíte](#)
- [Apartamentos com 1 vaga](#)
- [Apartamentos com 2 vagas](#)
- [Casas com 1 quarto](#)
- [Casas com 2 quartos](#)
- [Casas com 3 quartos](#)
- [Casas com 1 suíte](#)
- [Casas com 1 vaga](#)
- [Casas com 2 vagas](#)
- [Imóveis à venda com varanda](#)
- [Imóveis à venda com piscina](#)
- [Imóveis à venda com churrasqueira](#)
- [Imóveis à venda com academia](#)
- [Imóveis à venda com portaria 24 horas](#)

?

Compre por
R\$ 809.000,00
 [Ver pagamento](#)

Agendar visita

[Rua Capitão Cavalcanti](#)

[Código de área](#)

[Rua Alcindo Parreira](#)

[Cálculo do valor de aluguel pela metragem](#)

[Rua Professor Frontino Guimarães](#)

[Estimativa de custos adicionais](#)

[Rua Lutfalla Salim Achoa](#)

[Financiamento](#)

[Rua Dona Teresa Margarida](#)

[Simulação do maior percentual](#)

[Rua Pedro Morganti](#)

[Rua Carlos Vítor Cocozza](#)

[Rua Conde de Irajá](#)

[Rua Major Maragliano](#)

[Rua Professor Sud Mennucci](#)

[Rua Francisco Cruz](#)

[Rua Doutor Pinto Ferraz](#)

[🔔 R\\$ 1.704,00](#)

[R\\$ 31.344,00](#)

[R\\$ 7.205,23/mês](#)

Buscar imóveis

[Ver imóveis similares](#)

[Ver imóveis no bairro Vila Mariana](#)

[Ver imóveis em São Paulo](#)

[Ver imóveis em Rua Madre Cabrini](#)

[Ver regiões atendidas](#)

Atendimento

[WhatsApp](#)

[Telefone](#)

[E-mail](#)



Todos os imóveis, com os melhores corretores.



© 2024 EmCasa - CNPJ 29.212.794/0001-39 - CRECI-SP J-34416 - [ver todos os CRECI](#)

Baixe nosso APP



Compre por

R\$ 809.000,00

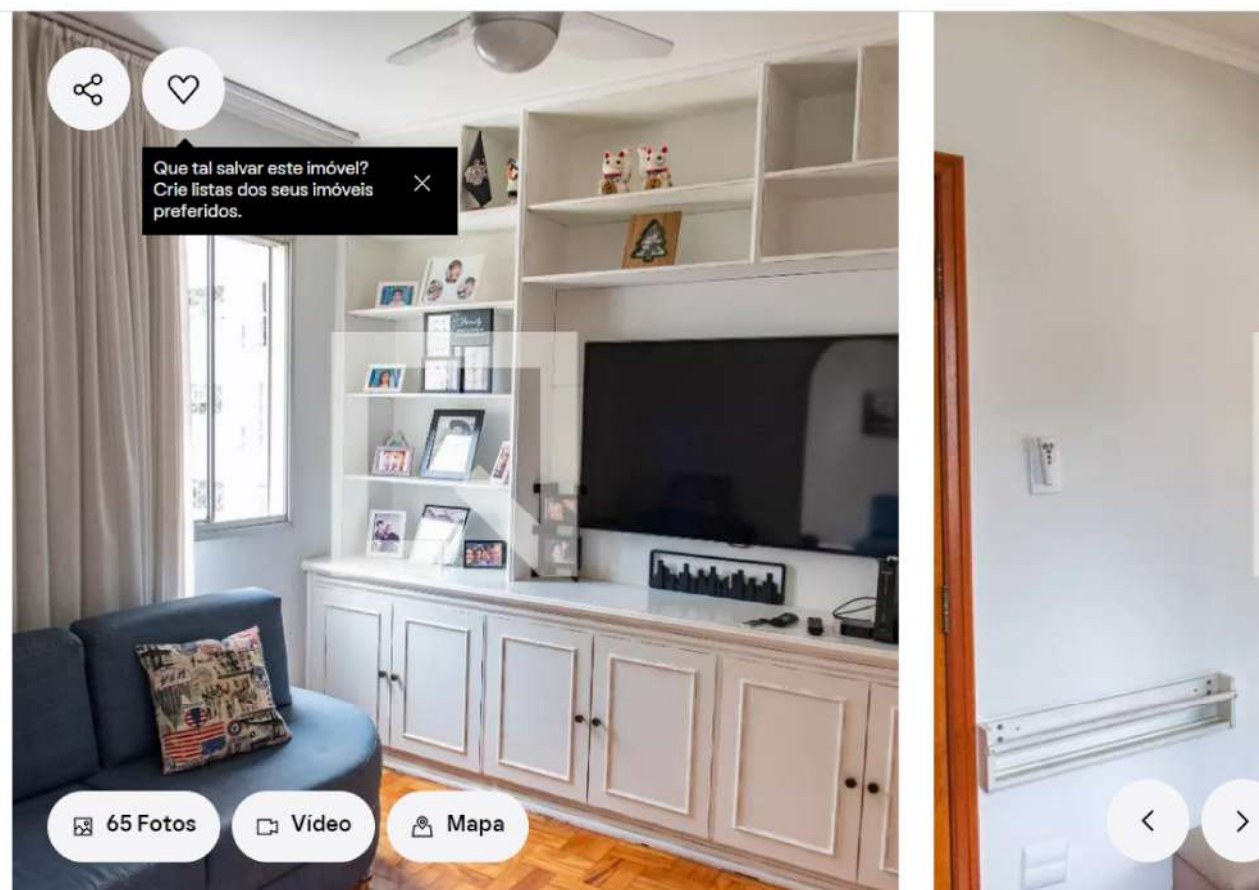
[💰 Ver pagamento](#)

[Agendar visita](#)

Ótimo preço

R\$ 998.000

Receber contato em breve



Rua Vergueiro
Vila Mariana, São Paulo

 3 banheiros 4º a 7º andar Sem mobília

Imóvel aconchegante à venda com 3 quartos, sendo 1 suíte, e 3 banheiros no total. Este imóvel está bem equipado O condomínio é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado em Rua Vergueiro no bairro Vila Mariana em São Paulo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Vila Mariana, tais como Estação Chácara Klabin, Instituto de Medicina Física e de Reabilitação, CNA, Estação Vila Mariana, EEPG Lázar Segall e Hospital Santa Cruz.

Valor do imóvel

Entenda se é um bom negócio >

IPTU ⓘ 12x R\$ 193

Agendar visita

Receber contato em breve

 Favoritar Compartilhar

Que tal salvar este imóvel?
Crie listas dos seus imóveis preferidos.

Descrição do proprietário

Apartamento face norte, ensolarado, bem ventilado e silencioso na melhor região do Klabin. Possui ampla porta de vidro na sala principal, com uma floreira que acompanha toda sua extensão, que confere amplitude e integração ao belíssimo jardim do condomínio. Venha morar em um condomínio clube próximo 140 metros da estação Chácara Klabin do metro. Ele ainda conta com 2 amplas vagas fixas e cobertas. O condomínio é amplo e arborizado, possui excelente e completa infraestrutura. Oferece inúmeras opções de lazer como piscina, salão de festa, salão de jogos, quadra poliesportiva, brinquedoteca, sauna ,mini mercado, jardim, além de portaria 24 horas. Possui vasto comércio, hospitais e escolas na região. Conheça e se encante com os canteiros de flores e as esculturas do Condomínio Edifício Vila Borghese.

Ver menos

Itens disponíveis

- ✓ Box
- ✓ Armários no quarto
- ✓ Armários na cozinha
- ✓ Chuveiro a gás
- ✓ Área de serviço

Itens indisponíveis

- ☐ Banheira de hidromassagem
- ☐ Varanda
- ☐ Piscina privativa
- ☐ Armários nos banheiros
- ☐ Ar condicionado
- ☐ Apartamento cobertura
- ☐ Fogão incluso
- ☐ Geladeira inclusa
- ☐ Banheiro adaptado
- ☐ Closet
- ☐ Cozinha americana

Valor do imóvel

R\$ 998.000 Ótimo preço

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 1.172

IPTU ⓘ 12x R\$ 193

Agendar visita

Receber contato em breve

Favoritar Compartilhar

Que tal salvar este imóvel?
Crie listas dos seus imóveis preferidos.





Rua, bairro ou código

Alugar

Comprar

Anunciar

Links úteis

Ajuda

Entrar

Início > São Paulo > Vila Mariana > Rua Doutor Nicolau de Sousa Queirós > Imóvel 164850

Rua Doutor Nicolau de Sousa Queirós

Vila Mariana, São Paulo

- 3 quartos (1 suíte)
- 110 m² R\$ 7.273/m²
- Próx. ao metrô
- 1 vaga
- 2 banheiros
- 8º a 11º andar
- Sem mobília
- 1976 (Construção)

Imóvel 164850 Publicado há 3 dias

Imóvel aconchegante à venda com 3 quartos, sendo 1 suíte, e 2 banheiros no total. Este imóvel está bem equipado, é ideal para quem procura conforto e comodidade. O condomínio fica localizado em Rua Doutor Nicolau de Sousa Queirós no bairro Vila Mariana em São Paulo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Vila Mariana, tais como Colégio Etapa São Paulo, Colégio Benjamin Constant, EMEI D. Ana Rosa de Araújo, Estação Paraíso, Colégio Bandeirantes e Estação Ana Rosa.

Valor do imóvel

R\$ 800.000

Entenda se é um bom negócio

Condomínio R\$ 1.503

IPTU 12x R\$ 75

Agendar visita

Receber contato em breve



Favoritar



Compartilhar

Que tal salvar este imóvel?
Crie listas dos seus imóveis preferidos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

A/C Sandra Regina Q. Juca Pimentel

Conforme solicitação segue avaliação do imóvel abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de Imóvel residencial – localizada na Rua Madre Cabrini, 314 – Edifício Madre Cabrini – apto 104 – Vila Mariana – São Paulo/SP.

Área construída: 133,33 m²

NOSSA AVALIAÇÃO DE VENDA:

Considerando o estado em que se encontra o imóvel e a localização do mesmo, concluímos que o valor de mercado hoje é de R\$ 1.280.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta mil reais), lembrando que poderemos receber proposta com valores um pouco abaixo do valor pretendido.

Mônica R. P. Evangelista Pavesi, inscrita no **CRECI sob o nº 60020**, situada à Avenida Dr. Hermas Braga nº. 393, Nova Campinas, cidade de Campinas, estado de São Paulo.

Campinas, 25 de novembro de 2024.


Monica R.P.E. Pavesi
CRECI 60.020

Marco Antonio de Matteo Ferraz
Advogado

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL – FÓRUM JOÃO MENDES JR – COMARCA DA CAPITAL SÃO PAULO/SP

"25CV"

Processo nº 1112596-03.2020.8.26.0100
- Execução Título Extrajudicial -

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADRE CABRINI, já qualificado às fls. 01, por um de seus advogados que esta subscreve (fls. 04), nos autos da Execução de Título Executivo Extrajudicial que move em face dos espólios de **FRANCISCO DE PAULA JUCA DE ALBUQUERQUE PIMENTEL e OUTRA**, nos termos do art. 784, III, e s.s. do CPC/2015, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Consultando os autos na data de hoje o Condomínio Exequente tomou ciência da petição de fls. 384/386, e com base no princípio da colaboração (art. 6º do CPC./2015), toma a liberdade de se manifestar desde já sob seus termos como segue:

01. Na decisão de fls. 289/290, considerada publicada na data de 11/09/2024 (fls. 292) esse MM.Juízo determinou que a avaliação do bem gerador do débito se desse mediante a juntada de "... declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência";

01.01. Considerando a data da publicação certificada às fls. 292, o termo final para eventual impugnação e/ou recurso contra o teor da decisão de fls. 289/290, smj., deu-se em 02/10/2024, tendo o mesmo transcorrido *in albis*, haja vista que a única manifestação por parte dos espólios Executados só se deu 05/11/2024, através da petição de fls. 379/380;

1/4

Marco Antonio de Matteo Ferraz
Advogado

01.01.01. Na supra referida petição de fls. 379/380, os espólios Executados alegaram que o valor das avaliações indicados na petição de fls. 306/307, estaria subavaliado e desejavam um prazo extra de 10 (dez) dias "... para que possam reunir laudos e documentos técnicos necessários à comprovação do valor justo do imóvel"¹;

02. Porém, na petição de fls. 384/386, os espólios Executados limitaram-se a juntar uma única avaliação do imóvel penhorado onde a Corretora de Imóveis contratada apurou o valor de R\$ 1.280.000,00 (um milhão duzentos e oitenta mil reais) - fls. 387;

02.01. O valor apontado pela Corretora contratada pelos espólios Executados é muito próximo daqueles apurados pelos Corretores de Imóveis contratados pelo Condomínio Exequerente, como pode ser observado dos documentos de fls. 308/361, vejamos:

1. R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais);
2. R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais); e
3. R\$ 1.159.000,00 (um milhão cento e cinquenta e nove mil reais)².

03. Ao contrário do Condomínio Exequerente os espólios Executados não trouxeram à colação destes autos nem um único anúncio de venda de imóvel similar na região (on-line ou físico), como também ficou determinado na decisão de fls. 384/386. Tal ato, além de extremamente simples, teria o condão não só de eventualmente contrabalançar àqueles de fls. 362/372, mas também contribuir para demonstrar a lisura deles e/ou, se fosse o caso, lapidar o valor real mercadológico;

04. Considerando que se trata de uma execução de cotas condominiais vencida e não pagas desde 05/06/2018, e que a presente lide tem curso desde o ano de 2.020, o Condomínio Exequerente entende que o momento de se insurgir contra o meio de avaliação do bem gerador do débito já passou, além de ser contraproducente, considerando que no fim, não serão os espólios Executados quem terão de arcar com os custos da avaliação por perito judicial;

1. Fls. 380.
2. O valor da avaliação foi de R\$ 1.158.616,25 (um milhão cento e cinquenta e oito mil seiscentos e dezesseis reais e vinte e cinco centavos), tendo sido arredondado para cima para facilitar o cálculo da média aritmética.

Marco Antonio de Matteo Ferraz
Advogado

04.01. Além disso o Condomínio Exequente já dispensou valores a avaliações do bem gerador do débito (fls. 308/361), atendendo na íntegra os termos da decisão de fls. 289/290;

05. Por outro lado, o Condomínio Exequente entende que simplesmente excluir o valor apurado pelos espólios Executados não é o correto para a apuração do real valor de mercado do bem gerador do débito; e por esta razão propõe incluir o montante de fls. 387 no cálculo da média aritmética de todas as avaliações;

05.01. Nestes termos, os montantes do cálculo aritmético do valor mercadológico do imóvel gerador do débito seriam os seguintes:

1. R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) - fls. 308/312;
2. R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais) - 313/321;
3. R\$ 1.159.000,00 (um milhão cento e cinquenta e nove mil reais)³ - fls. 322/361.
4. R\$ 809.000,00 (oitocentos e nove mil reais) - fls. 362/366;
5. R\$ 998.000,00 (novecentos e noventa e oito mil reais) - 367/369;
6. R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) - fls. 370/372; e
7. R\$ 1.280.000,00 (um milhão duzentos e oitenta mil reais) - fls. 387.

06. Feita a média aritmética de todas as avaliações dos corretores de imóveis e dos anúncios imobiliários (fls. 308/372 e 387), temos como valor médio a importância de **R\$ 1.026.571,40 (um milhão e vinte e seis mil quinhentos e setenta e um reais e quarenta centavos);**

Diante do acima exposto o Condomínio Exequente **REQUER** seja homologado a importância de **R\$ 1.026.571,40 (um milhão e vinte e seis mil quinhentos e setenta e um reais e quarenta centavos)**, para a futura alienação forçada, considerando o valor apontado pelos espólios Executados.

Por fim, **Reitera:**

- I. o pedido de que seja certificado o decurso de prazo da decisão de fls. 289/290; e

3. O valor da avaliação foi de R\$ 1.158.616,25 (um milhão cento e cinquenta e oito mil seiscentos e dezesseis reais e vinte e cinco centavos), tendo sido arredondado para cima para facilitar o cálculo da média aritmética.

Marco Antonio de Matteo Ferraz
Advogado

II. a nomeação da Leiloeira Pública **Giovanna Tavares Martins Kerry**, JUCESP nº 1324, e-mail: contato@tenleilao.com.br e telefone: (11) 4195-8444, através da gestora de Leilões Judiciais e Extrajudiciais **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br, devidamente habilitada junto ao Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça, para a realização das praças objetivando a alienação forçada do bem gerador do débito executado .

Termos em que,
Pede e Espera deferimento.

São Paulo, 03 de Dezembro de 2.024.

Marco Antonio de Matteo Ferraz
OAB/SP 140.139

p. 2020/011

Marco Antonio de Matteo Ferraz
Advogado

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL – FÓRUM JOÃO MENDES JR – COMARCA DA CAPITAL SÃO PAULO/SP

"25CV"

Processo nº 1112596-03.2020.8.26.0100
- Execução Título Extrajudicial -

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADRE CABRINI, já qualificado às fls. 01, por um de seus advogados que esta subscreve (fls. 04), nos autos da Execução de Título Executivo Extrajudicial que move em face dos espólios de **FRANCISCO DE PAULA JUCA DE ALBUQUERQUE PIMENTEL e OUTRA**, nos termos do art. 784, III, e s.s. do CPC/2015, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

01. Considerando a decisão de fls. 392, complementada pela decisão de fls. 418, na qual esse MM.Juízo determinou o adiantamento, por parte dos espólios Executados, do recolhimento da verba honorária pericial fixada às fls. 396/397;

02. Considerando também o teor da petição de fls. 418, na qual a Inventariante dos espólios Executado adianta não ter condições de arcar com os honorários arbitradas (fls. 396/397);

03. Entende o Condomínio Exequente poder contribuir para uma solução de meio termo;

04. Na petição de fls. 388/391, o Condomínio Exequente sugeriu que para a apuração do valor de mercado do bem penhorado, se acrescesse ao cálculo aritmético, o montante constante da carta de avaliação juntada a estes autos às fls. 387, e como segue:

1/2

Marco Antonio de Matteo Ferraz
Advogado

1. R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) - fls. 308/312;
2. R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais) - 313/321;
3. R\$ 1.159.000,00 (um milhão cento e cinquenta e nove mil reais)¹ - fls. 322/361;
4. R\$ 809.000,00 (oitocentos e nove mil reais) - fls. 362/366;
5. R\$ 998.000,00 (novecentos e noventa e oito mil reais) - 367/369;
6. R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) - fls. 370/372; e
7. R\$ 1.280.000,00 (um milhão duzentos e oitenta mil reais) - fls.387.

Diante do acima exposto o Condomínio Exequirente **Reitera** o pedido de fls. 390, de que seja homologado a importância de R\$ 1.026.571,40 (um milhão e vinte e seis mil quinhentos e setenta e um reais e quarenta centavos), para a futura alienação forçada;.

Termos em que,
Pede e Espera deferimento.

São Paulo, 11 de Julho de 2.025.

Marco Antonio de Matteo Ferraz
OAB/SP 140.139

p. 2020/011

1. O valor da avaliação foi de R\$ 1.158.616,25 (um milhão cento e cinquenta e oito mil seiscentos e dezesseis reais e vinte e cinco centavos), tendo sido arredondado para cima para facilitar o cálculo da média aritmética.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA º 25
VARA CIVIL DO FORO CENTRAL/SP.

Processo nº 1112596-03.2020.8.26.0100

ESPÓLIO DE FRANCISCO DE PAULA JUCA DE ALBUQUERQUE PIMENTEL e OUTRA, já qualificados nos autos, por sua inventariante e por sua advogada que esta subscreve, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à petição apresentada pelo Exequente às fls. 419/420, expor e requerer o que segue:

1. Da concordância

O espólio, sensíveis à situação financeira já agravada no curso do inventário, **concordam integralmente com a proposta formulada pelo Exequente**, para que seja fixado o valor de **R\$ 1.026.571,40 (um milhão, vinte e seis mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta centavos)** como base para a futura alienação judicial do bem penhorado.

2. Da economia e menor onerosidade

Tal concordância busca atender aos princípios da cooperação processual e da economia, previstos no art. 6º do CPC, bem como ao princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC), preservando os parcos recursos do espólio e evitando maiores gastos com perícias desnecessárias.

3. Do pedido

Diante do exposto, requerem:

- a) Seja **homologado o valor de R\$ 1.026.571,40**, conforme sugerido pelo Exequente, para a futura alienação forçada do bem penhorado;
- b) Seja **dispensado o recolhimento de honorários periciais**, diante da anuência expressa das partes, privilegiando-se a razoabilidade e a celeridade processual.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 15 setembro de 2024.

Dra. Mardiliane Moura Silva
OAB/SP 177.810



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

25ª VARA CÍVEL JUDICIAL

Praça João Mendes s/nº - Centro - CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6188 - E-mail: sp25cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1112596-03.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: Condomínio Edifício Madre Cabrini
 Executado: Espólio de Francisco de Paula Juca de Albuquerque Pimentel, na pessoa de sua Inventariante e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARCELA MACHADO MARTINIANO

Vistos.

Fls. 426/427: Diante da concordância da parte executada, **HOMOLOGO** para que produza seus efeitos legais o valor da avaliação do imóvel matrícula nº 23.424, proposto pelo exequente, referente ao apartamento nº 104, localizado no 10º andar do Edifício Madre Cabrini, na rua Madre Cabrini, nº 314, no 9º Sub-distrito Vila Mariana - São Paulo-SP (R\$1.026.571,40) (fls. 390).

Fls. 428: Ciente da indicação do(a) leiloeiro(a) Giovanna Tavares Martins Kerry pelo exequente, contudo, nomeio para providenciar leilão do imóvel, o leiloeiro oficial **Eduardo Jordão Boyadjian** leiloeiro de confiança do juízo.

Considerando o pedido de designação de leilão, intime-se o exequente para que, no prazo de 15 dias, indique nos autos, com as folhas correspondentes:

I) a intimação dos cônjuges dos executados, coproprietários, credores hipotecários e com penhoras anteriores e demais pessoas previstas no art.799, CPC;

II) estando o bem gravado com garantia de alienação fiduciária, a intimação do credor fiduciário;

III) a comprovação da averbação; e

IV) a certidão de matrícula atualizada com a anotação da penhora; pesquisa junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial; e apresentação de demonstrativo atualizado do débito.

Com a juntada das informações, tornem os autos conclusos para designação de leilão.

Int.

São Paulo, 17 de setembro de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

25ª VARA CÍVEL JUDICIAL

Praça João Mendes s/nº - Centro - CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6188 - E-mail: sp25cv@tjsp.jus.br

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

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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.026.571,40

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/12/2024 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

304 dias

1,041083

Percentual correspondente

304 dias

4,108272 %

Valor corrigido para 01/10/2025

(=)

R\$ 1.068.745,74

Sub Total

(=)

R\$ 1.068.745,74

Valor total

(=)

R\$ 1.068.745,74[Retornar](#) [Imprimir](#)