TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 37ª VARA CIVIL DE SÃO PAULO CAPITAL

Assunto: Cumprimento de Sentença.
Processo: 1022389-61.1997.8.26.0100.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA, corretora de Imóveis, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **Condomínio Edifício Lancaster,** em face de **Espólio de Ana de Falco Costa e outros** , tendo promovido a vistoria in-loco, diligências e análises, apresentar o presente.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Consbstânciado nas seguintes razões:

Sumário

1. **Processo nº 1022389-61.1997.8.26.0100**

1. INTRODUÇÃO: 2
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3
2.1 Localização do Imóvel 4
3.VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO 9
3.1 Caracterização da Região: 9
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 10
4.3.3 Aspectos Gerais: 14
4.3.4 Caracterização do Entorno: 16
5.CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS 16
1. AVALIAÇÃO 19
5.1 Metodologia Avaliatória: 19
5.2 Pesquisa média de M². 19
5.2.1 Descrição de elementos de pesquisa (Dezembro/2025). 19
2. ANÁLISE DAS AMOSTRAS 20
3. VALORIZAÇÃO A MÉDIO E LONGO PRAZO 22
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO 22
6.ENCERRAMENTO 33

Matrícula sob nº 175.669 - fls. 1325 -1342 – 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP.
Anexo: Certificado de Dados Cadastrais do Imóvel – CDC - (fl. 34).
Planilha de Cálculo da Dívida - (fl.35) .
Valor Venal do Imóvel – (fl.36).
Matrícula sob nº 175.669 Anexa – (fls.37-41).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

1. INTRODUÇÃO:

Trata-se de avaliação a valor de mercado do bem imóvel registrado no 4º Oficial de Registro da Capital – **Matrícula sob nº 175.669** – livro 2 Registro Geral -Transcrição nº 21.446 - fls. 1325 -1342, denominado "Apartamento" – nº 909, localizado 9º andar do Condomínio e Edifício Lancaster, contendo área útil de 35,04m², área total de 45,15m², e a fração ideal de 0,476%, sem vaga de garagem no edifício, descrito na inscrição 177 de 30/05/1967 – Livro 8-B, Registro Auxiliar, localizado Av. Nove de Julho, 1.143 – Bairro Bela Vista – São Paulo – SP – Transcrição nº 21.446 e 41.093, contendo 14 Pavimentos, inclusive o térreo e 162 apartamentos.

(fls. 12 – 13) – Transcrição anterior 40.637, deste Registro constam a averbação feita a margem da citada transcrição – feita em 30/05/1967, para ficar constando a construção de um edifício que recebeu o nº 1.143 da Av. Nove de Julho, com prova de vistória nº 252 – 16/03/1966, a qual denominou-se Edifício Lancaster.

Aduz a exequente, em apertada síntese (página 61-62), que por força de sentença transitada em julgado, com trâmite perante essa r.Vara e Comarca, tornou-se credora da importância ***R$ 274.353,44 (duzentos e setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e quarenta e quatro centavos), conforme anexo abaixo (fs.35). Valor este acrescido de juros, multas, honorário advocatícios e custas processuais. Última atualização do valor devido foi em 11/12/2025 – (fls.1492-1497).***

Valor atualizado para Dezembro de 2025, foi solicitado para Drº Milton Modesto de Souza – OAB/SP 162.677 - Advogado do Exequente.

Pugna pela intimação do Executado para que pague espontaneamente a dívida perseguida, sob pena de aplicação de multa, honorário advocatícios, custas processuais e penhora do bem sob **Apartamento 909 – 9º andar do Condomínio Edifício Lancaster, localizado na Av. Nove de Julho, 1.143 – São Paulo – São Paulo, Bairro Bela Vista - CEP 01313-000, com área útil 35,04m², Área Total de 45,15 m², Fração Ideal 0,476%, Sem vaga, conforme Matrícula (fls.1325-1342) – Transcriçao nº 21.446/41.093 devidamente registrado no 4º CRI de São Paulo – SP e a Municipalidade sob nº. 006.042.0505-8.**

De outro giro, devidamente intimado mediante a expedição mandado (fls.1440-1442) o executado quedou-se inerte, não quitando ou impugnando o débito exequendo, sendo dado prosseguimento à marcha processual.

Em r.Despacho, o MM Juíza determinou a penhora sobre a propriedade do imóvel pertencente ao Executado, registrado no 4º Ofícial de Registro de Imóveis da Capital - SP, sob a matrícula sob nº 175.669 - fl. 1325-1342 – Transcrição 21.446/41.093, consoante se infere da **(fls 1424.)**, desta execução.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TANIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mteus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

A **(fl.1449)**, por fim, este MM. Juízo determinou a assinatária para avaliação do bem imóvel em voga.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

2.CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando.

Executado: Espólio de Ana de Falco Costa e outros.
Exequente: Condomínio Edifício Lancaster.
Imóvel Avaliando: Apartamento 909 – 9º andar .
Localização: Av Nove de Julho, 1.143 – São Paulo – SP.
Bairro: Bela Vista.
CEP: 01313-000.
Municipalidade: 006.042.0505-8.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

** Localização do imóvel no Município;

** O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região;

** Parâmetros de homogenização previsto nas Normas básicas e procedimentos previstos pela NBR – 14.653-1 e 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – "ABNT".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

2.1 Localização do Imóvel

O imóvel em apreço encontra-se em **Zoneamento ZM – Zona Mista** codificado com Quadra fiscal "042" do Setor "006" e Lote "0505" e ***possui Indice fiscal R$ 8.393,00 fornecido pela Prefeitura – Certificado de dados Cadastrais – CDC.***



Planta da região da Bela Vista, onde se localiza o imóvel Avaliando Edífico Lancaster nº 1.143 – Bela Vista – São Paulo – SP - através Gota Vermelha . (Imagem obtida pelo Google Maps).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 220 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



Mapa pela Prefeitura da Localização do Edifício Lancaster – Bela Vista - São Paulo – SP. - (Indicação Flecha azul).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento

***ZONEAMENTO* – LEI Nº 16.402/2016**



Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão
Fechar painel

SQL:006.042.0505-8 **AV NOVE DE JULHO,1143**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 18

Para as espécies normativas diferentes de 'L 18.177/2024' efetuar consultas nos links correspo
conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal
AD - Ação Direta de Inconstitucionalidade

Links úteis

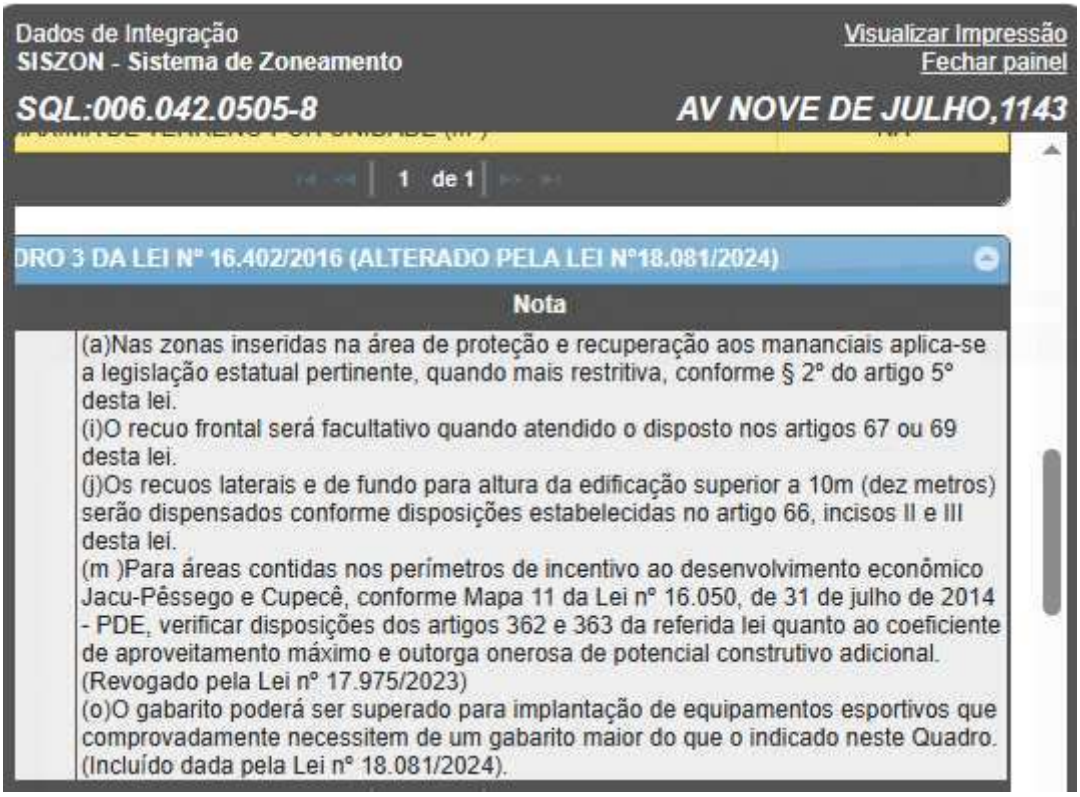
Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/desenvolvimento_urbano/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu

htt://geosampa.prefeitura.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento


Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão
Fechar painel

SQL:006.042.0505-8

AV NOVE DE JULHO,1143

1 de 1

DRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016 (ALTERADO PELA LEI Nº18.081/2024)

Nota

(a)Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.
(i)O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
(j)Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei.
(m)Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional. (Revogado pela Lei nº 17.975/2023)
(o)O gabarito poderá ser superado para implantação de equipamentos esportivos que comprovadamente necessitem de um gabarito maior do que o indicado neste Quadro. (Incluído dada pela Lei nº 18.081/2024).


Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão
Fechar painel

SQL:006.042.0505-8

AV NOVE DE JULHO,1143

(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preser
Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

1 de 1

NA= Não se Aplica

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização
ESTRUTURAL N3	148040	NOVE DE JULHO, AV	L 16050/2014	17/07/2018
ESTRUTURAL N3	148040	NOVE DE JULHO, AV		29/04/2016

1 de 1

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:
http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento



Mapa Condomínio Edifício Lancaster – Av Nove de Julho nº 1.143 – Bela Vista -São Paulo -SP.– **(seta azul). https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento

3.VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO

3.1 Caracterização da Região:

Bela Vista é um distrito situado na região central do município de São Paulo, que abrange os bairros do Morro dos Ingleses, Bixiga, Bela Vista e parte do bairro de Cerqueira César (Baixo Augusta), sendo administrado pela Prefeitura Regional da Sé.

A Avenida 9 de Julho é uma via crucial para ligação centro-bairros, com um importante corredor de ônibus e túneis, como o (Túnel Daher Cutait).
Combina edifícios residenciais e comerciais modernos com áreas mais antigas, mantendo a "forma dos lotes estreitos e compridos" do Bixiga.
Inclui a Praça 14 Bis, a Escola de Samba Vai-Vai, o Mirante 9 de Julho (antigo ponto turístico) e, mais adiante, o início da região dos Jardins.
A construção da avenida e os investimentos na área levaram à valorização, apesar de desafios como alagamentos (devido ao Rio Saracura sob a via) e degradação em alguns pontos.

É uma área dinâmica, central, que equilibra o charme histórico e cultural com a intensidade urbana e de serviços de uma metrópole como São Paulo.

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e celular e serviço de coleta de lixo.

A via de acesso é pavimentada em asfalto e possui guias, sarjetas e calçada.

** **Região é Residencial e Comercial.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento

3.2 Agendamento da Vistoria:

A vistoria foi previamente agendada, para dia **04/12/2023 às 10:30 horas (fl.1485-1486)**. No dia e horário marcado, compareci ao local para realização da pericia , onde tive acesso ao imóvel avaliando Apartamento 909- 9º andar, **acompanhou a pericia o Srº Marciano Alves da Silva, portador do RG sob nº 62.805.333 – SSP-SP, CPF sob nº 067.321.224-60 e o Srº Reginaldo Victor - Síndico, portador do RG sob nº 58.921.355-6 e CPF sob nº 282.295.728-28** .

Informo que o Advogado Drº Milton Modesto de Souza , portador da OAB/SP 162.677 – Advogado do Exequente, informou que não poderia acompanhar a vistoria, indicando o Síndico acima.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Edificação e estruturas:

Trata-se de Avaliação a valor de mercado do bem imóvel registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP., sob a matrícula 175.669 - (fls. 1325-1342), localizado Av Nove de Julho, 1.143 – Bela Vista – São Paulo - SP.

É explorado por atividade Residencial, com 35,04 m² de área útil, área total de 45,15m² e a fração ideal 0,476%, sem vaga de garagem coletiva do edifício. **Melhor descrito na matrícula de fls. 1325 - 1342, devidamente registrado no 4º Oficial de registro de Imóveis da Capital – São Paulo.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento

Imóvel Urbano, Torre única, Unidade 909 – 9º andar apresenta: 1 dormitório, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e sem vaga de garagem.
Prédio com 2 Elevedores (serviço e social), Portaria 24 horas, Hall de entrada, Sem lazer, Sem jardim.

Aduz a exequente em apertada síntese (fls.61-62), que por força de sentença transitada em julgado, com tramite perante essa r.Vara e Comarca, tornou-se credora da importância que segue.

Totalizando a dívida na impotância de **R$ 274.353,44** (duzentos e setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e quarenta e quatro centavos), com última atualização em 11/12/2025. Foi solcitado a Planilha de cálculo para Drº Milton Modesto de Souza – OAB/SP 162.677- Advogado do exequente – Celular 11- 98640.1104. Referente as depesas condomíniais inadimplidos e garantidos, valor este atualizado e acrescido de multa, honorários advocatícios, custas processuais – (fls. 1492-1497).

Pugna pela intimação do Executado para que pague espontaneamente a dívida perseguida, sob pena de aplicação de multa, honorários advocatícios e penhora do bem sob o imóvel Apartamento 909- 9º andar, periciada garantidora do débito Exequendo.

De outro giro, devidamente intimado por mandado (fls.1440-1442) o executado quedou-se inerte, não quitando ou impugnando o débito exequente, sendo dado prosseguimento à marcha processual.

Em r.Despacho, o MM Juíza determinou a Penhora sobre a propriedade do imóvel pertencente ao Executado, registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP., sob a matrícula sob nº 175.669 – (fls. 1325-1342), consoante se infere da (fl.1449), desta execução.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RuaDom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Via Monumento

Fl.1449, por fim, este MM.Juíza de Direito nomeou a signatária para Avaliação do bem imóvel em voga.

Este Laudo deverá relatar precisamente as condições de cada ambiente, observando principalmente as condições de estrutura, acabamentos, infiltrações, trincas e ou/fissuras e todos os demais itens necessários para que se possa realizar a Avaliação do bem em questão.

- **Histórico apresentado:** Características do Apartamento 909 - 9º andar do presente estudo, atividade Residencial, localizada Av. Nove de Julho, 1.143 – Bela Vista – São Paulo – SP, ***não apresenta nenhuma patologia***.

4.2 Descrição dos elementos que compõe o imóvel:

O Imóvel vistoriado, é composto por, 01 dormitório, 01 banheiro, 01 cozinha, área de serviço, sem vaga de garagem.

4.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação:

De acordo com a Tabela de valores de Edificações de Imóveis Urbanos, a classificação da edificação do imóvel em estudo foi específicado da seguinte forma:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10

4.3.1 A idade do edifício na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do absolutismo da construção avalianda, quando deverá ser poderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

4.3.2 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para condições aparentes de sistema estrutural, de cobertura, hidraulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

CUNHA

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.

Resumo:

** Apartamento.

** Padrão Médio.

** Idade Aparente Estimada: 66 anos.

** Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples (b).

4.3.3 Aspectos Gerais:

O Imóvel avaliando em questão foi avaliado na suposição que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório.

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, a ser determinado de acordo com a NBR-14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1): Procedimentos Gerais - é definido:

"O valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
RuaDom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Via Monumento

De acordo com a NBR – 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição:

" Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data",

Pressuposto, ressalvas e fatores limitantes. Os trabalhos envolvendo vistória in-loco, levantamento de dados e cálculos foram realizados no **mês de Dezembro de 2025**.

Os dados obtidos no mercado local fornecidos por profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como validas, corretas e fornecidas de "boa fé".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

4.3.4 Caracterização do Entorno:

Densidade Ocupacional	Alta
Categoria de Uso Dominante	Misto
Vocação	Residencial
Distribuição Ocupacional	Misto
Acessibilidade	Ótima
Intensidade Tráfego	Grande

5.CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS

Norma Técnica adotada - Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação publicadas pela ABTN – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14563-1 (Avaliaçao de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais);
- NBR 14653-2 (Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos).

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o **ítem 7 da NBR 14653-1**, estão relacionados abaixo:

** Requisição e conhecimento da documentação;
** Vistoria do bem avaliando;
** Coleta de dados;
** Escolha da metodologia;
** Tratamento dos dados;
** Identificação do valor de mercado.

As diretrizes de cada um dos subítens acima relacionados estão descritos no texto da NBR **14653-1**. Coleta de Amostras na região para o cálculo do valor de mercado.
Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**.
Este método, conforme determina o **subítem 8.2.1 da NBR 14653-1**.

" Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

Foi aplicado na avaliação o tratamento científico através de Regressão Linear, observando-se o **anexo A da NBR 14653-2**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

5. FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLUTISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FOC

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual leva em conta o obsolutismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.
O valor unitário da edificação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "FOC", para levar em conta a apreciação.

Foc = R+K (1-R), onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão K é o coeficiente de Ross/Heidecke.

De acordo com a Tabela de "valores de edificação" de imóveis urbanos do IBAPE/SP, as características arquetetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

Resumo:

Ir(V.R): 60 anos.

Ie (Idade de edificação): 59 anos.

R(valor residual): 20 = 0,2%.

Idade em % da vida referencial: 98% = 0,98.

Estado de conservação: Regular (c).

K (Coeficiente de Ross/Heideck): 0,0290.

FOC = R + K (1 -R)

0,20+0,0290 (1,00-0,20)

FOC = 0,2232%

1. AVALIAÇÃO

5.1 Metodologia Avaliatória:

A avaliação será desenvolvida pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, descrito **na NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais.**

"Identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **tratamento por fatores**, em conformidade com **a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.**

5.2 Pesquisa média de M².
5.2.1 Descrição de elementos de pesquisa (Dezembro/2025).

Desenvolveu-se pesquisa de valores do M² na região que conclui 18 (dezoito) elementos comparativos, cujas as informações são detalhadas na seguência:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

COLETADA DE ELEMENTOS SEMELHANTES EM DEZEMBRO/2025

Nº	M²	Valor Venda	Valor M²	Localização/Bairro	Código	Contato	Telefone	Imobiliária
1	47	440.000,00	9.361,70	Rua Conselheiro Ramalho -Bela Vista	601371177-5	Manoel	976210831	RE/Max Boutique
2	50	340.000,00	6.800,00	Rua Monsenhor Passaláqua-Bela Vista	salina#04EDY	Otávio	961177000	RE/Max Gol Lii
3	56	480.000,00	8.571,43	Av Nove de Julho - Bela Vista	REO492909	Robo	935005267	Lopes One
4	44	415.000,00	9.431,82	Av Nove de Julho - Bela Vista	AP8903	Sakae	974632847	Shisan Imóveis
5	49	470.000,00	9.591,84	Rua Avanhandava, 921- Bela Vista	CC54372	Márcio	943080308	C2+ Negócios Imobiliários
6	49	415.000,00	8.469,39	Rua Avanhandava, 1019 - Bela Vista	AP04021	Maya	935031205	Santa Sales
7	42	380.000,00	9.047,62	Rua Prof .Laerte Ramos de Carvalho - Bela Vista	791958	Alessandra	984637945	Quinto Andar
8	39	365.000,00	9.358,97	Rua Francisca Miquelina, 297 -Bela Bista	SC9037	Márcio	947221023	Stefanelli e Costa Neg. Imob
9	50	468.000,00	9.360,00	Av Nove de Julho - Bela Vista	NormaEliza	Izi	51963291	Proh Imóveis
10	46	350.000,00	7.608,70	Av Nove de Julho - Bela Vista	2264706	Alessandra	984637945	Quinto Andar
11	49	320.000,00	6.530,61	Av Nove de Julho - Bela Vista	921830	Alessandra	984637945	Quinto Andar
12	47	320.000,00	6.808,51	Av Brigadeiro Luíz Antonio - Bela Vista	174793	Alessandra	984637945	Quinto Andar
13	39	330.000,00	8.461,54	Av Santo Amaro - Bela Vista	314384	Alessandra	984637945	Quinto Andar
14	41	342.000,00	8.341,46	Av Nove de Julho - Bela Vista	1082451	Alessandra	984637945	Quinto Andar
15	34	330.000,00	9.705,88	Rua Manoel Dutra - Bela Vista	428308	Alessandra	984637945	Quinto Andar
16	39	230.000,00	5.897,44	Rua Major Diogo - Bela Vista	2251212	Alessandra	984637945	Quinto Andar
17	40	415.000,00	10.375,00	Rua Drº Seng - Bela Vista	ZAP1464245	Carlos	999815116	Carlos Alberto Costa Jrº.
18	26	330.000,00	12.692,31	Rua Conselheiro Ramalho -Bela Vista	1745054	Jully	913516538	Revenda Imóveis
			156.414,22					

** ***Os 18 (dezoito) elementos semelhantes apresentados na TABELA é composto de: 01 dormitório, 1 Banheiro, 1 Cozinha, área de serviço e sem vaga de garagem.***

2. ANÁLISE DAS AMOSTRAS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Onde:

VU = Valor unitário da Média do M² .

Fórmula : Soma do valor da média do m² homogenizado dividido pela quantidade de elementos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento

VU / Elemento

R$ 154.414,00 / 18 = 8.578,56

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO (M²) DA REGIÃO = R$ 8.579,00 m².

Sendo, valor do Imóvel avaliando:

VU = Valor unitário da Média do M².
AU = Área Útil (M²), neste caso área útil do imóvel avaliando é **35,04 m².**

VU X AU

R$ 8.579,00 x 35,04m².

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R$ 300.608,16.

Valor do Imóvel Avaliando Em Números Redondos = R$ 300.609,00

(Trezentos mil, seiscentos e nove reais).

Referente a Dezembro/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento

3. VALORIZAÇÃO A MÉDIO E LONGO PRAZO

Sendo utilizado ou não **(Apartamento 909 – 9º andar – com acessibilidade**) é um bem durável que garante retorno a médio e longo prazo, pois eles tendem a valorizar no momento da revenda. Esse movimento se dá pela alteração da oferta e demanda do mercado e a possibilidade de melhorias na infraestrutura da região e seu entorno.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1- Fachada Edifício Lancaster, nº 1.143– Av. Nove de Julho – Bela Vista -SP-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento



Foto 2- Portaria Edifício Lancaster - Av Nove de Julho nº 1.143 – Bela Vista – SP -SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 - Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento



Foto 3 – Entrada e Hall vista do lado de dentro do Edifício Lancasterr – Av. Nove de Julho, 1.143 – Bela Vista – SP-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 - Bloco 9 – Cj.91 – Vila Monumento



Foto 4 – Corredor da Unidade Edifício Lancaster – Av. Nove de Julho, 1.143 – Bela Vista – SP-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 Cj. 91 – Vila Monumento



Foto 5 – Unidade nº 909 – 9º andar – Imóvel Avaliando - Edifício Lancaster – Av. Nove de Julho, 1.143 – Bela Vista – SP-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus, 114 – Bloco 9 Cj. 91 – Vila Monumento



Foto 6 – Elevadores - 01 serviço e 01 social – Edifício Lancaster – Av. Nove de Julho, 1.143 -Bela Vista – SP – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

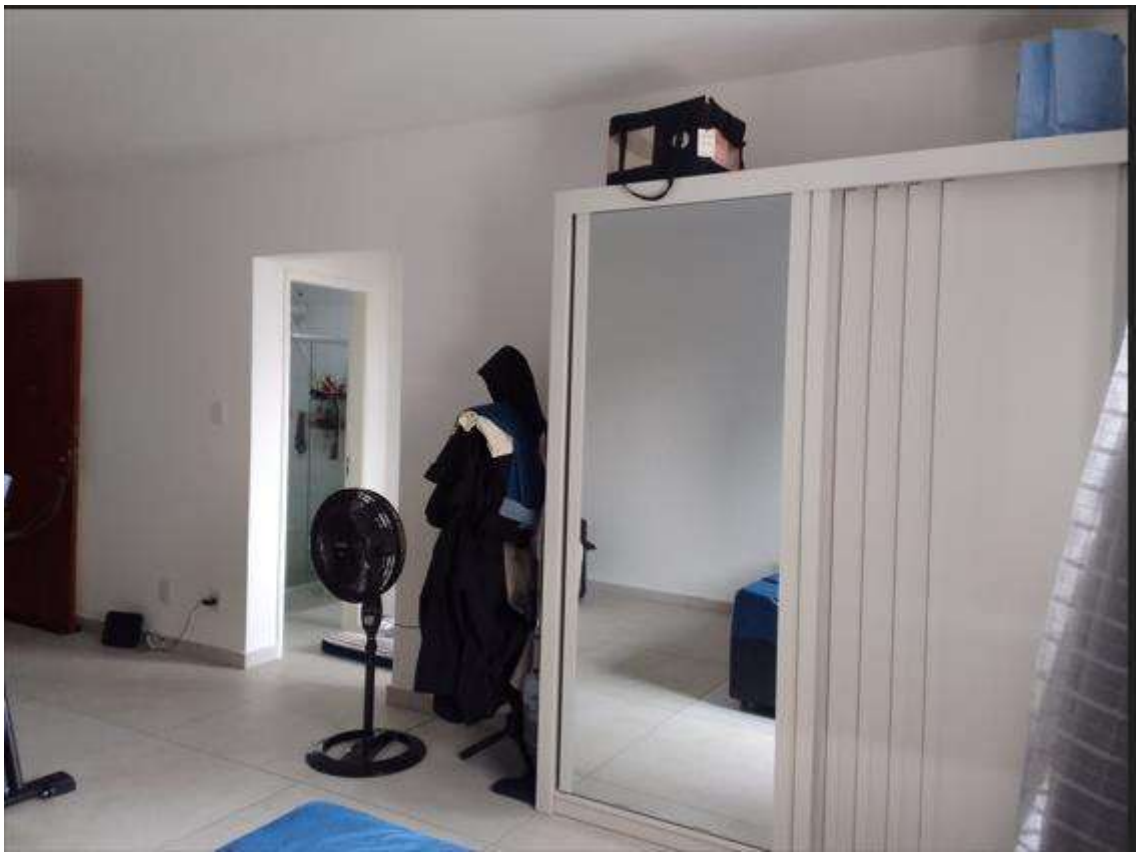


Foto 7 – Dormitório – Unidade 909 -9º andar – Edifício Lancaster – Bela Vista – SP-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



Foto 8 – Lado Oposto do dormitório -Unidade 909 –9º andar – Edifício Lancaster – Bela Vista – SP- SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



Foto 9 –Cozinha – Apartamento 909– 9º andar – Edifício Lancaster – Bela Vista – SP- SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



Foto 10 – Lado Oposto da Cozinha e Área de Serviço – Apartamento 909 – 9º andar – Edifício Lancaster – Bela Vista – SP-SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



Foto 11 – Banheiro – Apartamento 909 –9º andar - Edifício Lancaster – Av. Nove de Julho, 1.143 -Bela Vista.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

O valor de mercado do Imóvel avaliando Apartamento 909 – 9º andar –Condomínio e Edifício Lancaster, localizado na Av. Nove de Julho, nº 1.143 – Bela Vista - São Paulo – São Paulo - SP, CEP 01313-000, **registrado 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo – SP., sob as matrícula sob nº 175.669 - (fls. 1325-1342) – Transcrição nº 21.446/41.093, é em número redondo R$ 300.609,00 (trezentos mil, seiscentos e nove reais), referente a Dezembro de 2025.**

6.ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, e aproveito a oportunidade para apresentar protestos de mais elevada estima e consideração.

Este Laudo atende as especificações da ABNT 14653-1/2:2021 e foi complementado pela Norma para avaliação de Imóveis Urbanos .

Encerra-se, nesta página, o presente **LAUDO TÉCNICO PERICIAL** que contém 41 páginas , devidamente datada e assinada.

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.

Tânia Ortegosa da Cunha
Perita Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 006.042.0505-8

Local do Imóvel:
AV NOVE DE JULHO, 1143 - AP 909
ED LANCASTER CEP 01313-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV NOVE DE JULHO, 1143 - AP 909
ED LANCASTER CEP 01313-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	821	Testada (m):	38,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	821		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	43	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1966		

Valores de m² (R$):

- do terreno:	8.393,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	52.921,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	32.439,00
Base de cálculo do IPTU:	85.360,00

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 11/03/2026, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 11/12/2025
Número do Documento: 2.2025.006026829-3
Solicitante: TANIA ORTEGOSA DA CUNHA (CPF 077.363.168-21)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento

PLANILHA DE CÁLCULO DA DÍVIDA – ATUALIZADA ATÉ 11/12/2025

31/01/2012	R$	12,44	46,864232	101,723387	R$	27,00	fl. 788	R$	27,00
07/02/2012	R$	50,00	47,103239	101,723387	R$	107,98	fl. 788	R$	107,98
29/05/2013	R$	220,00	51,090411	101,723387	R$	438,03	fl. 840	R$	438,03
29/05/2013	R$	34,00	51,090411	101,723387	R$	67,70	fl. 841	R$	67,70
02/09/2013	R$	34,00	51,428096	101,723387	R$	67,25	fl. 878	R$	67,25
02/09/2013	R$	85,00	51,428096	101,723387	R$	168,13	fl. 878	R$	168,13
02/09/2013	R$	68,00	51,428096	101,723387	R$	134,50	fl. 880	R$	134,50
02/09/2013	R$	17,00	51,428096	101,723387	R$	33,63	fl. 884	R$	33,63
02/09/2013	R$	17,00	51,428096	101,723387	R$	33,63	fl. 886	R$	33,63
02/09/2013	R$	34,00	51,428096	101,723387	R$	67,25	fl. 888	R$	67,25
02/09/2013	R$	34,00	51,428096	101,723387	R$	67,25	fl. 890	R$	67,25
02/09/2013	R$	34,00	51,428096	101,723387	R$	67,25	fl. 893	R$	67,25
02/09/2013	R$	34,00	51,428096	101,723387	R$	67,25	fl. 895	R$	67,25
02/09/2013	R$	34,00	51,428096	101,723387	R$	67,25	fl. 896	R$	67,25
02/09/2013	R$	17,00	51,428096	101,723387	R$	33,63	fl. 898	R$	33,63
02/09/2013	R$	17,50	51,428096	101,723387	R$	34,61	fl. 899	R$	34,61
02/09/2013	R$	70,00	51,428096	101,723387	R$	138,46	fl. 900	R$	138,46
02/09/2013	R$	17,50	51,428096	101,723387	R$	34,61	fl. 901	R$	34,61
02/09/2013	R$	17,50	51,428096	101,723387	R$	34,61	fl. 902	R$	34,61
02/09/2013	R$	17,50	51,428096	101,723387	R$	34,61	fl. 903	R$	34,61
14/01/2015	R$	14,48	51,428096	55,809388	R$	15,71	fl. 962	R$	15,71
03/10/2016	R$	17,60	65,263985	101,723387	R$	27,43	fl. 1035	R$	27,43
28/09/2017	R$	15,00	67,026129	101,723387	R$	22,77	fl. 1093	R$	22,77
05/08/2025	R$	2.250,00	100,995235	102,723387	R$	2.288,50	fl. 1472	R$	2.288,50
10/09/2025	R$	2.250,00	100,853841	102,723387	R$	2.291,71	fl. 1474	R$	2.291,71
Subtotal das custas processuais atualizadas até 11/12/2025								**R$**	**17.468,64**
Honorários advocatícios de 10% - cumprimento de sentença (vide decisão de fl. 1347).....								**R$**	**23.353,16**
PRINCIPAL + HONORÁRIOS + CUSTAS PROCESSUAIS ATUALIZADOS ATÉ 11/12/2.025								**R$**	**274.353,44**

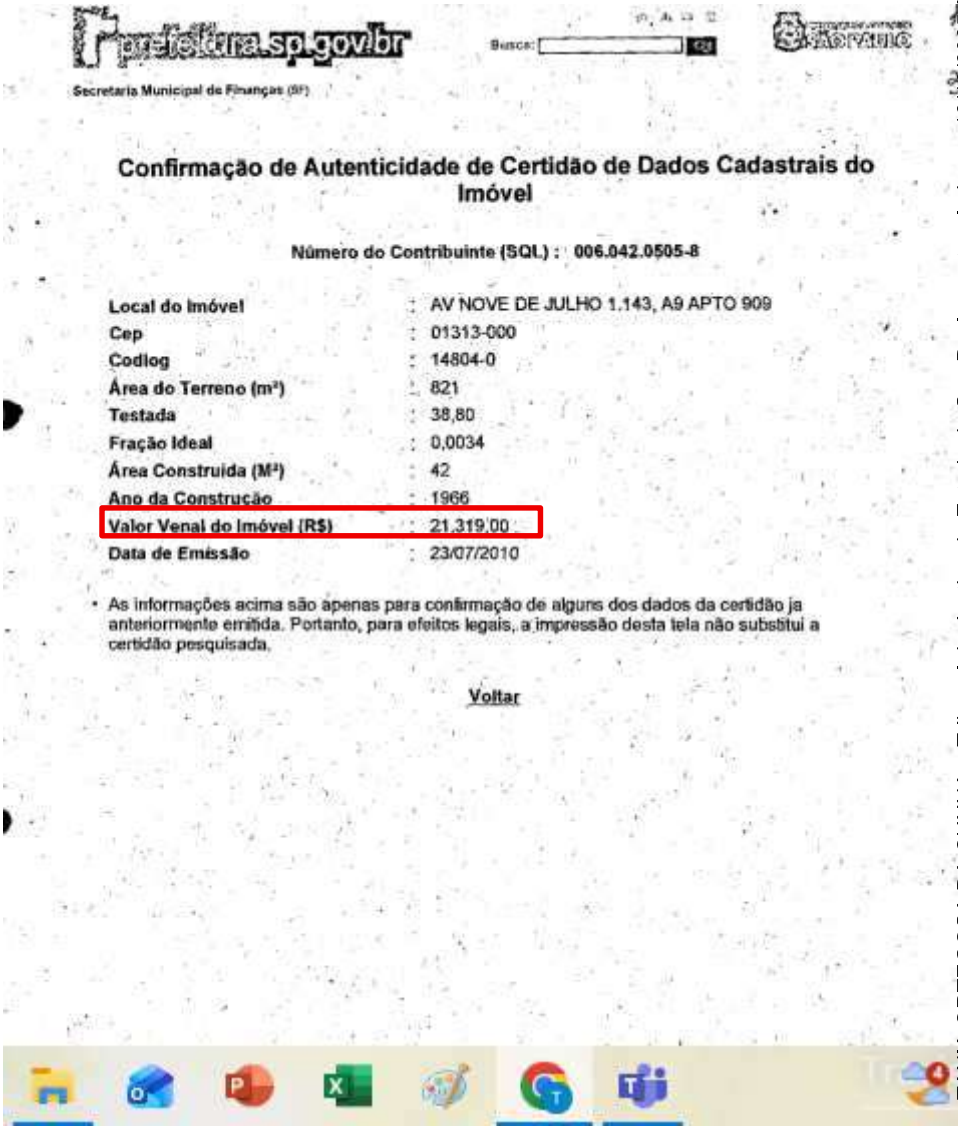
São Paulo, 11 de dezembro de 2025.

Milton Modesto de Sousa - OAB/SP. nº 162.677.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



prefeitura.sp.gov.br

Busca: OK

Secretaria Municipal de Finanças (SF)

Confirmação de Autenticidade de Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

Número do Contribuinte (SQL) : 006.042.0505-8

Local do Imóvel	:	AV NOVE DE JULHO 1.143, A9 APTO 909
Cep	:	01313-000
Codlog	:	14804-0
Área do Terreno (m²)	:	821
Testada	:	38,80
Fração Ideal	:	0,0034
Área Construida (M²)	:	42
Ano da Construção	:	1966
Valor Venal do Imóvel (R$)	:	21.319,00
Data de Emissão	:	23/07/2010

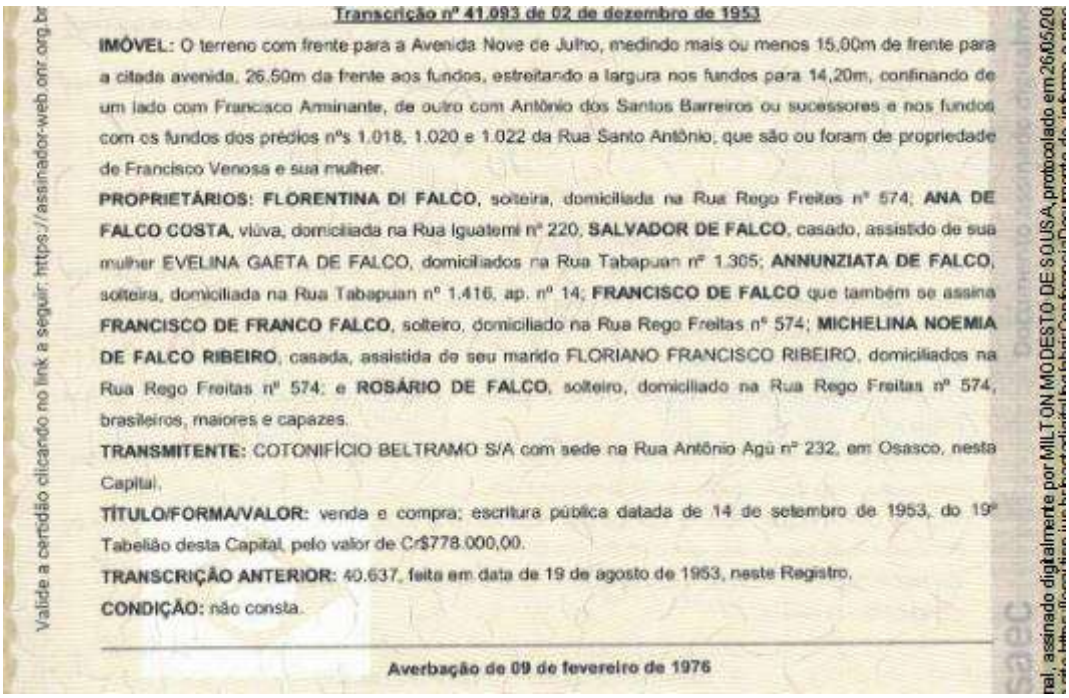
- As informações acima são apenas para confirmação de alguns dos dados da certidão ja anteriormente emitida. Portanto, para efeitos legais, a impressão desta tela não substitui a certidão pesquisada.

Voltar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



Transcrição nº 41.093 de 02 de dezembro de 1953

IMÓVEL: O terreno com frente para a Avenida Nove de Julho, medindo mais ou menos 15,00m de frente para a citada avenida, 26.50m da frente aos fundos, estreitando a largura nos fundos para 14,20m, confinando de um lado com Francisco Aminante, de outro com Antônio dos Santos Barreiros ou sucessores e nos fundos com os fundos dos prédios nºs 1.018, 1.020 e 1.022 da Rua Santo Antônio; que são ou foram de propriedade de Francisco Venosa e sua mulher.

PROPRIETÁRIOS: FLORENTINA DI FALCO, solteira, domiciliada na Rua Rego Freitas nº 574; **ANA DE FALCO COSTA**, viúva, domiciliada na Rua Iguatemi nº 220, **SALVADOR DE FALCO**, casado, assistido de sua mulher EVELINA GAETA DE FALCO, domiciliados na Rua Tabapuan nº 1.365; **ANNUNZIATA DE FALCO**, solteira, domiciliada na Rua Tabapuan nº 1.416, ap. nº 14; **FRANCISCO DE FALCO** que também se assina **FRANCISCO DE FRANCO FALCO**, solteiro, domiciliado na Rua Rego Freitas nº 574; **MICHELINA NOEMIA DE FALCO RIBEIRO**, casada, assistida de seu marido FLORIANO FRANCISCO RIBEIRO, domiciliados na Rua Rego Freitas nº 574; e **ROSÁRIO DE FALCO**, solteiro, domiciliado na Rua Rego Freitas nº 574, brasileiros, maiores e capazes.

TRANSMITENTE: COTONIFÍCIO BELTRAMO S/A com sede na Rua Antônio Agú nº 232, em Osasco, nesta Capital.

TÍTULO/FORMA/VALOR: venda e compra; escritura pública datada de 14 de setembro de 1953, do 19º Tabelião desta Capital, pelo valor de Cr$778.000,00.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 40.637, feita em data de 19 de agosto de 1953, neste Registro.

CONDIÇÃO: não consta.

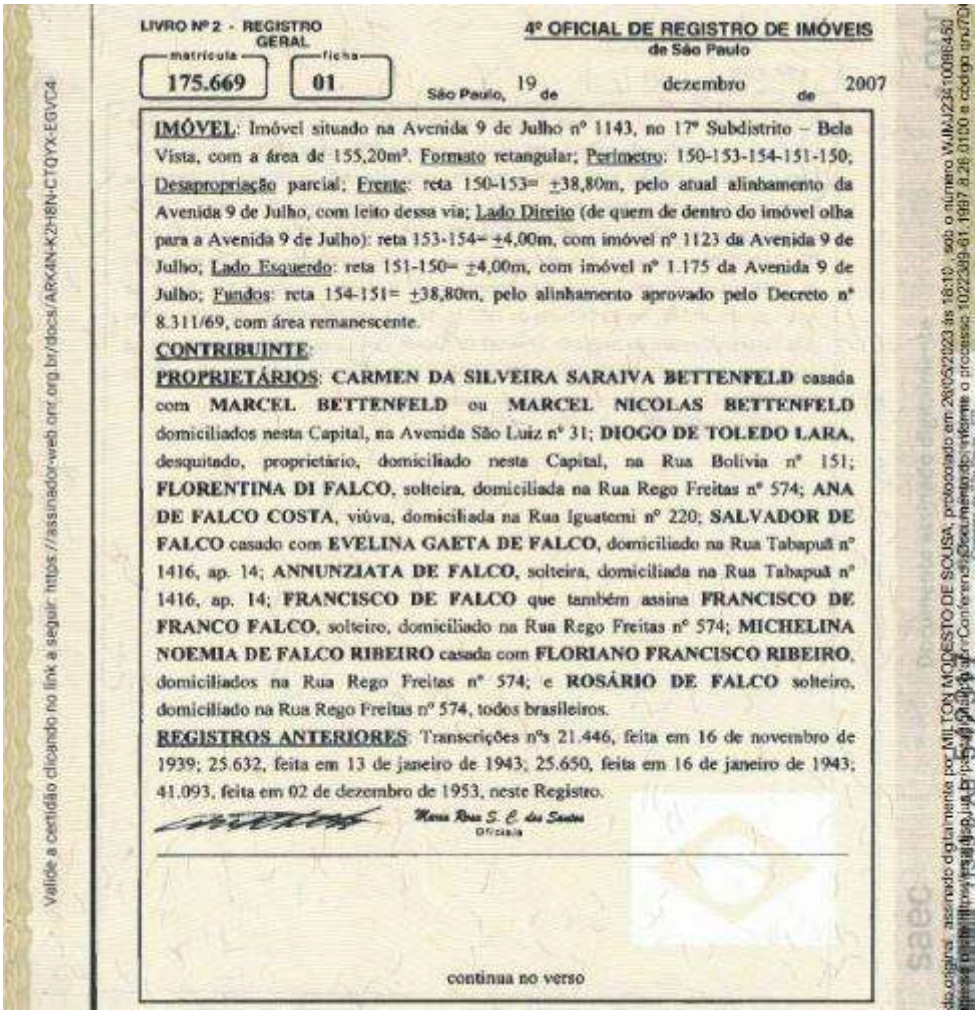
Averbação de 09 de fevereiro de 1976

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 175.669 | ficha 01

São Paulo, 19 de dezembro de 2007

IMÓVEL: Imóvel situado na Avenida 9 de Julho nº 1143, no 17º Subdistrito – Bela Vista, com a área de 155,20m². Formato retangular; Perímetro: 150-153-154-151-150; Desapropriação parcial; Frente: reta 150-153= +38,80m, pelo atual alinhamento da Avenida 9 de Julho, com leito dessa via; Lado Direito (de quem de dentro do imóvel olha para a Avenida 9 de Julho): reta 153-154= +4,00m, com imóvel nº 1123 da Avenida 9 de Julho; Lado Esquerdo: reta 151-150= +4,00m, com imóvel nº 1.175 da Avenida 9 de Julho; Fundos: reta 154-151= +38,80m, pelo alinhamento aprovado pelo Decreto nº 8.311/69, com área remanescente.

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIOS: **CARMEN DA SILVEIRA SARAIVA BETTENFELD** casada com **MARCEL BETTENFELD** ou **MARCEL NICOLAS BETTENFELD** domiciliados nesta Capital, na Avenida São Luiz nº 31; **DIOGO DE TOLEDO LARA**, desquitado, proprietário, domiciliado nesta Capital, na Rua Bolívia nº 151; **FLORENTINA DI FALCO**, solteira, domiciliada na Rua Rego Freitas nº 574; **ANA DE FALCO COSTA**, viúva, domiciliada na Rua Iguatemi nº 220; **SALVADOR DE FALCO** casado com **EVELINA GAETA DE FALCO**, domiciliado na Rua Tabapuã nº 1416, ap. 14; **ANNUNZIATA DE FALCO**, solteira, domiciliada na Rua Tabapuã nº 1416, ap. 14; **FRANCISCO DE FALCO** que também assina **FRANCISCO DE FRANCO FALCO**, solteiro, domiciliado na Rua Rego Freitas nº 574; **MICHELINA NOEMIA DE FALCO RIBEIRO** casada com **FLORIANO FRANCISCO RIBEIRO**, domiciliados na Rua Rego Freitas nº 574; e **ROSÁRIO DE FALCO** solteiro, domiciliado na Rua Rego Freitas nº 574, todos brasileiros.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs 21.446, feita em 16 de novembro de 1939; 25.632, feita em 13 de janeiro de 1943; 25.650, feita em 16 de janeiro de 1943; 41.093, feita em 02 de dezembro de 1953, neste Registro.

Maria Rosa S. E. dos Santos
Oficiala

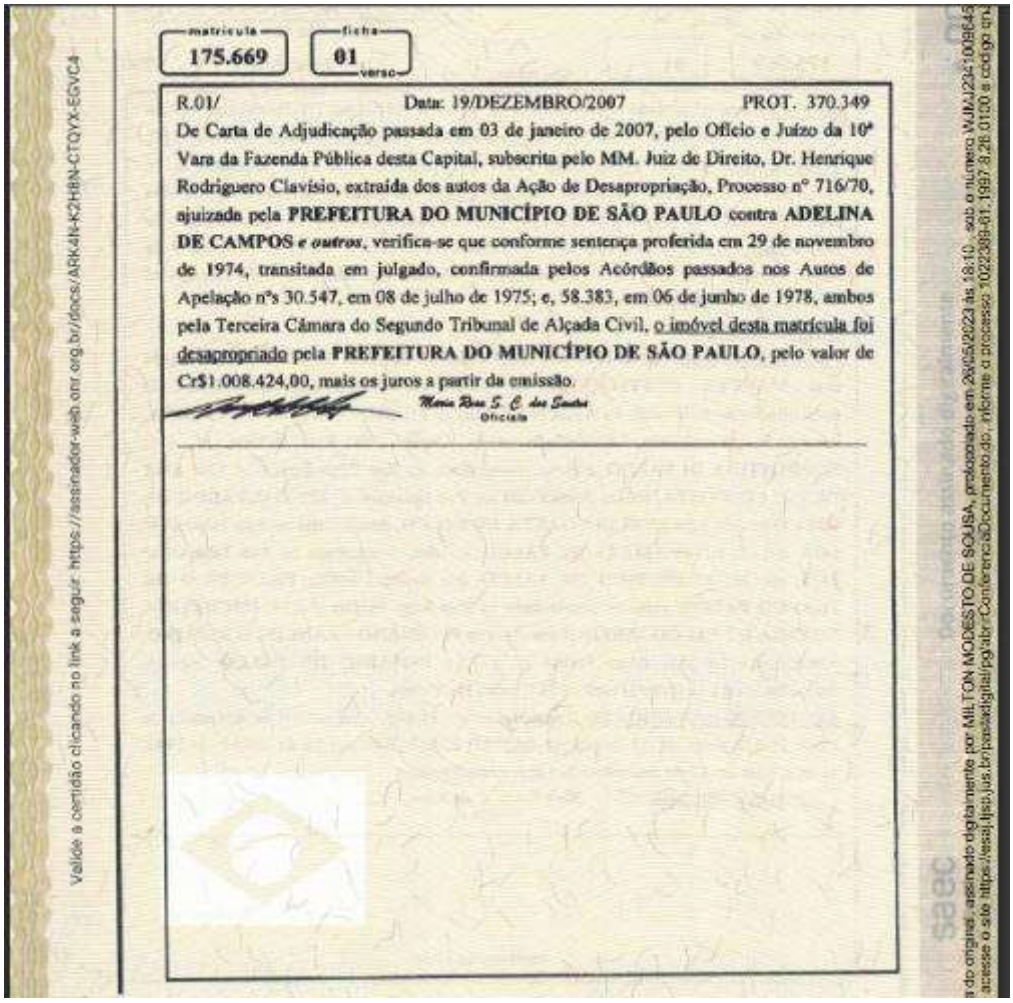
continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/ARKAN-K2H8N-CTQYX-EGVC4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA, protocolado em 26/05/2023 às 16:10 , sob o número WJMJ23410086450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



matrícula 175.669 | ficha 01 verso

R.01/ Data: 19/DEZEMBRO/2007 PROT. 370.349

De Carta de Adjudicação passada em 03 de janeiro de 2007, pelo Ofício e Juízo da 10ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, subscrita pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Henrique Rodriguero Clavísio, extraída dos autos da Ação de Desapropriação, Processo nº 716/70, ajuizada pela **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** contra **ADELINA DE CAMPOS** ***e outros***, verifica-se que conforme sentença proferida em 29 de novembro de 1974, transitada em julgado, confirmada pelos Acórdãos passados nos Autos de Apelação nºs 30.547, em 08 de julho de 1975; e, 58.383, em 06 de junho de 1978, ambos pela Terceira Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil, o imóvel desta matrícula foi desapropriado pela **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, pelo valor de Cr$1.008.424,00, mais os juros a partir da emissão.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

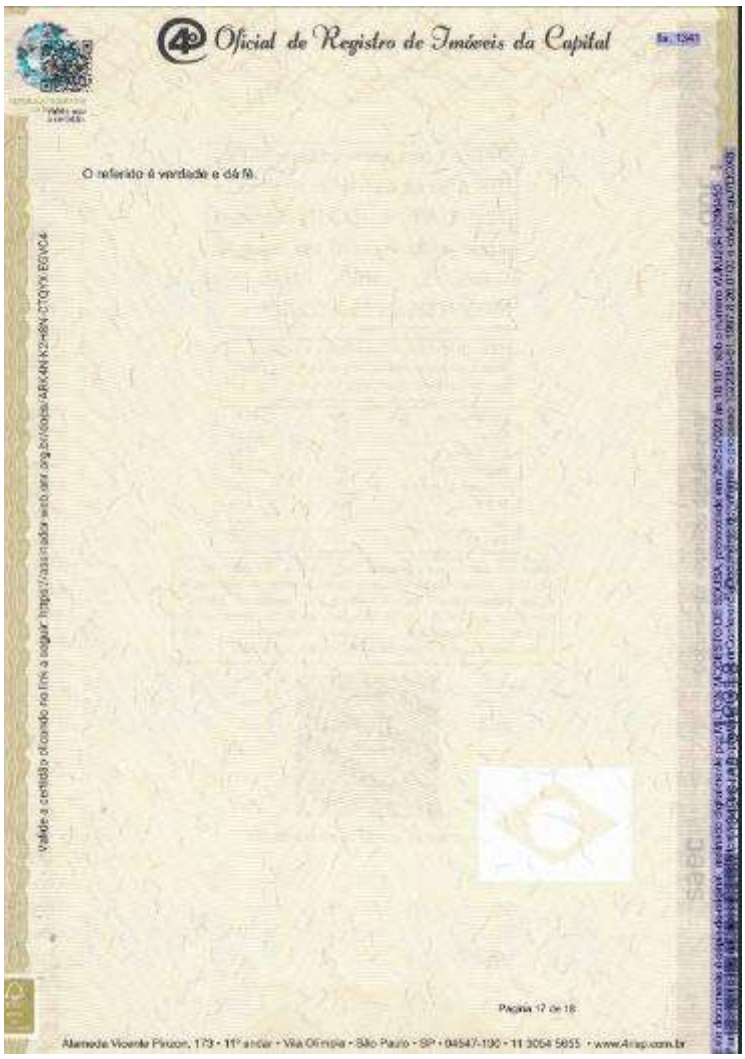
Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnm.org.br/docs/ARK4N-K2H8N-CTQYX-EGVC4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON MODESTO DE SOUSA, protocolado em 28/05/2023 às 18:10 , sob o número WJMJ23421009645
acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

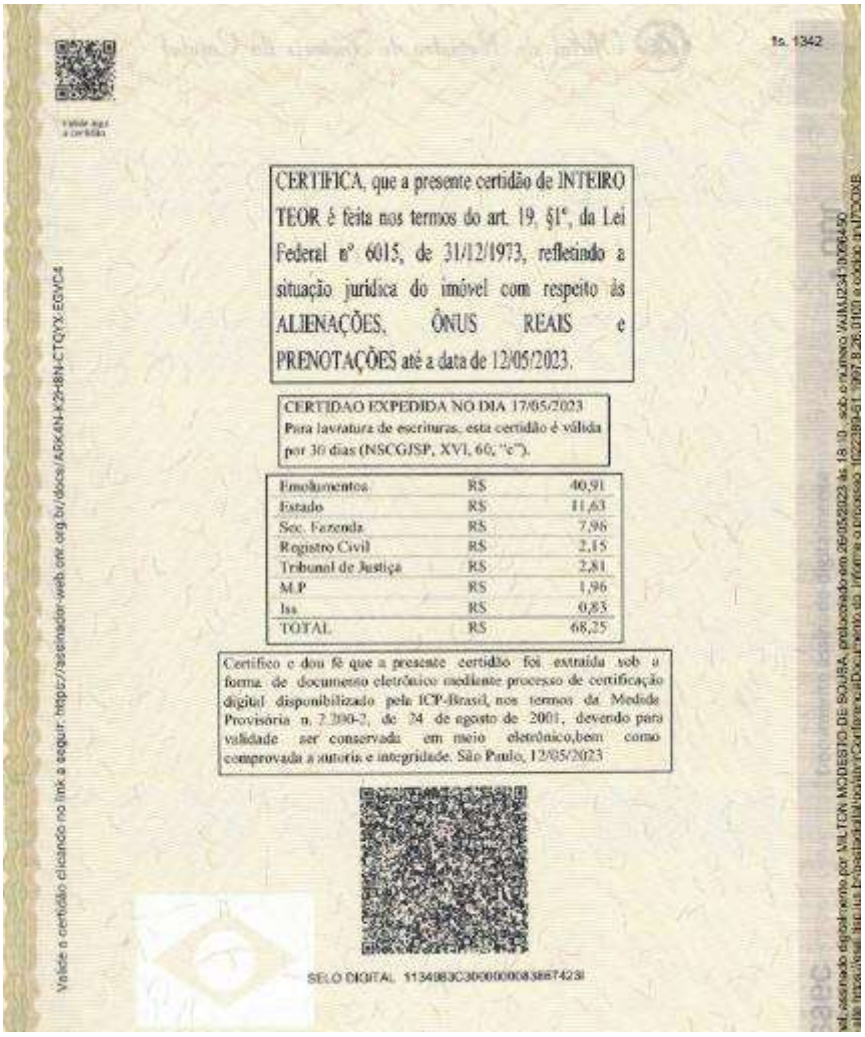
Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHl.

TÂNIA ORTEGOSA DA CUNHA

Perita Judicial – Corretora de Imóveis – Creci 201534SP
Email: taniortegosa@gmail.com – Cel.(011) 958545093
Rua Dom Mateus 114 -Bloco 9 – Cj. 91 – Vila Monumento



fls. 1342

Valide o certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.cnr.org.br/docs/ABK4N-K2H8N-CTQYX-EGVC4

CERTIFICA, que a presente certidão de INTEIRO TEOR é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 12/05/2023.

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 17/05/2023
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 66; "c").

Emolumentos	R$	40,91
Estado	R$	11,63
Sec. Fazenda	R$	7,96
Registro Civil	R$	2,15
Tribunal de Justiça	R$	2,81
M.P	R$	1,96
Iss	R$	0,83
TOTAL	R$	68,25

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico,bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 12/05/2023

SELO DIGITAL 1134083C3000000083867423

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA ORTEGOSA DA CUNHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 10:37 , sob o número WJMJ25427963790
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022389-61.1997.8.26.0100 e código IVF9bIHI.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 300.609,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2025 a Outubro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	304 dias	1,040759
Percentual correspondente	304 dias	4,075943 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 312.861,65
Sub Total	(=)	R$ 312.861,65
Valor total	**(=)**	**R$ 312.861,65**

Retornar Imprimir