

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL- SP**

PROCESSO Nº 1092620-15.2017.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTHER, já devidamente qualificado nos autos do processo em epigrafe, que move em face de **ROBERTA PATRICIA CIBELLE PICCHI**, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls., **requerer a juntada de laudos produzidos por técnicos devidamente registrados junto ao CRECI**, que apuraram os seguintes valores de avaliação do imóvel, objeto da ação:

1. Fabiano Souza, CRECI/SP 20.953-J – **Valor de Avaliação: média variável entre R\$ 950.000,00 e 1.000.000,00 (novecentos e cinquenta mil a um milhão de reais);**
2. Paulo Henrique Pereira Bom, CRECI/SP 90.521 – **Valor de Avaliação: R\$ 910.000,00 (novecentos e dez mil reais);**
3. Antônio Alberto Del Carlo Romani, CRECI/SP 20814-J – **Valor de Avaliação: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).**

Desta forma, considerando os valores apurados nos laudos em anexo, requer seja atribuído ao imóvel o valor médio das avaliações, pugnando-se pelo prosseguimento do feito com a designação das datas de praxeamento do bem, que deverá ser realizado pela empresa Leilão Brasil, devidamente credenciada no site do Tribunal de Justiça como Irani Flores, *JUCESP 792*.

Nestes termos,
Pede Deferimento.
São Paulo, 28 de abril de 2021.

CIBELE SANTOS DA CRUZ
OAB/SP 172.711



PALAZZO
IMÓVEIS

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS MEDIANTE A COMPARATIVOS DE MERCADO EM SP

Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo, 26 de Abril de 2021

Na qualidade de Corretor e representante da imobiliária PALAZZO IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, devidamente credenciado junto aos órgãos regulador do Creci Seção São Paulo número 20953 J e CNAE –Cadastro de Avaliadores de Imóveis número 23883-SP, Imobiliária com endereço e sede a Praça da República, 76 Conjunto 1002 -10º Andar centro de São Paulo.

Atendendo a solicitação do Sr. JOÃO MIGUEL FERREIRA JARRA

Venho apresentar **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DO IMÓVEL** abaixo descrito: E após pesquisas e levantamentos comparativos de valores praticados na região em que encontra o seu respectivo Imóvel em questão a Praça da República, 80 Edifício Ester Apartamento Duplex com número 903 no 9º andar do mesmo Edifício. **Com especificações Matrícula de número 49.076 –Ficha 01 registrado no 5º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo á Rua Marques de Paranaguá, 359, Com uma área de 147,54m2.**

Número de Contribuinte -006.006.0039-4

Damos como exemplos de valores imóveis na região em que se encontra o apartamento acima descrito:

1. **Apartamento – Rua Gabus mendes, 29 - com 130,00m2, 3 quartos – 10º andar de frente -valor R\$ 650.000,00**
2. **Apartamento – Rua Franklin Roosevelt, 178 – com 138,00m2 – 02 Quartos terceiro reversível R\$ 830.000,00**
3. **Apartamento – Avenida São Luis, 165 -com 190,00m2 – 03 Quartos - 01 vaga R\$ 1.380.000,00**

Exemplos de apartamentos em ótimas condições de uso, e o salientando que o apartamento em questão em análise estar necessitando fazerem reparos diversos em geral para melhorar as suas condições e aparências para que possa aferir um valor real ou melhor.

Assim sendo qualificamos que nestas condições avaliemos em média com variação

R\$ 950.000,00 e máximo R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de reais).

PALAZZO IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

Fabiano Souza  representante

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

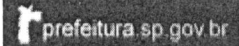
PESQUISA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitado, apresentamos nossa pesquisa e avaliação dos direitos do executado sobre imóvel abaixo, termos que se segue:

I – Considerações Preliminares

1. O objetivo do presente trabalho é a estimação/avaliação devidamente de um imóvel, sendo um apartamento localizado na **Praça da República, nº 80 – Apartamento 903 (Duplex) - República - São Paulo - SP**, visando dar subsídios a eventual venda do imóvel.
2. Esclarece-se que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário normalmente obedecem ao critério de transação à vista, na data, havendo variação quando vendido em hasta.
3. Importante destacar a existência de débitos de IPTU (contribuinte nº 006.006.0039-4 - 1PMSP), no valor aproximado **de R\$ 103.100,68**, uma vez que futuro adquirente ou arrematante deverá quitar ou pedir sub-rogação no preço do imóvel, analisando se a compra é economicamente interessante.

22/04/2021 Prefeitura da Cidade de São Paulo

 prefeitura.sp.gov.br (<http://www.capital.sp.gov.br/>) 

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 006.006.0039-4

Código da imagem: 

Ouvir Som
Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU Limpar

SQL: 006.006.0039-4
Endereço: PC DA REPÚBLICA, 76 80 APT0903 - CEP: 01045-000

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

22/04/2021

Prefeitura da Cidade de São Paulo

- IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor devido atualizado	Prestações devidas	Situação
2021	1	R\$2.255,42	1, 2, 3	EM ABERTO
2020	1	R\$3.118,81		DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$3.207,96		DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$3.170,70		DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$3.082,32		DÍVIDA ATIVA
2016	1	R\$3.049,81		DÍVIDA ATIVA
2015	1	R\$3.153,48		DÍVIDA ATIVA
2014	1	R\$3.140,68		DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$3.344,61		DÍVIDA ATIVA
2009	1	R\$3.585,32		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2008	1	R\$3.937,87		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2007	1	R\$4.336,79		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2006	1	R\$4.770,84		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2005	1	R\$5.193,71		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2004	1	R\$5.657,79		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2003	1	R\$5.890,11		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2002	1	R\$6.222,18		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2001	1	R\$5.127,05		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2000	1	R\$5.470,60		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1999	1	R\$6.390,87		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1998	1	R\$5.285,46		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1997	1	R\$5.557,53		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1996	1	R\$6.482,65		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1992	1	R\$1.668,12		PARCELAMENTO PPI: 2132810

Não há débitos para os exercícios não exibidos no quadro acima.

ATENÇÃO! No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, Clique aqui para consultar os detalhes no Sistema da Dívida Ativa.

20200528-2-03032021091223 | Copyright Secretaria Municipal da Fazenda Expediente Fale
Conosco SAC  

II - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Praça da República, nº 80 – Apartamento 903 – República – São Paulo – SP, do Edifício Ester, sob matrícula nº 49.076, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vide cópia da matrícula abaixo:



PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

APARTAMENTO 903 (DUPLEX) - ED. ESTHER - PRAÇA DA REPÚBLICA

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 1 de 3

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
CNPJ: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

49.076

ficha

01

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 22 de Janeiro de 19 86

IMÓVEL: Apartamento nº 903, DUPLEX, localizado nos 9º e 10º andares, do Edifício Ester, sito à Praça da República, 80, esquina das Ruas Sete de Abril e Gabus Mendes, no 7º Subdistrito, Consolação, com a área de 147,54m², e a ele corresponde uma parte ideal de 1,44% nas coisas comuns a todos os condôminos e mais uma parte ideal de 2,40% nas coisas comuns somente dos condôminos dos apartamentos e escritórios.

CONTRIBUINTE: 006.006.0039-4

PROPRIETÁRIA: ANA MARIA REVOREDO NOGUEIRA, ou ANNA MARIA REVOREDO NOGUEIRA, brasileira, viúva, do lar, R.G. 781.878-SP, CIC 120.927.468-04, residente e domiciliada nesta Capital, à Praça da República, 80, apto. 903.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 84.898, neste Cartório.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

R. 1 - 49.076, em 22 de Janeiro de 1986

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 26 de novembro de 1985, do 4º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.890, fls. 190, a proprietária vendeu o imóvel, pelo preço de R\$ 85.000.000, a EDDA MARIA ROBBIA FROST, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOHN HENRY FROST, consultor de marketing, brasileiros, R.G. 2.489.858-SP e 1.296.664-SP, CIC 004.098.988-72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Iguatemi, 116, apto. 12, e LUIGI PICCHI, italiano, separado judicialmente, cineasta, R.G. 1.590.811-DOPS/SP, CIC 021.065.318-34, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Iguatemi, 116, apto. 12.

Registrado por, *Sérgio A. M. Lopes*
Escr. Autorizado

-continua no verso-

Código Segurança: 50.85181477827465271244134/18947123293

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 2 de 3

matricula
-49.076-

ficha
-1-
verso

Av. 2 - M. 49.076, em 12 de abril de 1993

Pelo requerimento datado de 13 de janeiro de 1.993, o CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRES, autorizou a presente averbação, para ficar constando que conforme o Registro nº 4.623, feito nesta data, no Lv. 3 de Registro Auxiliar, o "Edifício ESTHER", do qual faz parte integrante a unidade matriculada, **foi tombado** "ex officio", conforme determina o parágrafo único do artigo 7º da Lei 10.032 de 27 de dezembro de 1985 (Tombamento pelo CONDEPHAAT através da Resolução SC-25 de 24/08/1990) e a Resolução nº 31/CONPRES/92 de 27 de novembro de 1992.-


ANITA KAZUKO ENDO
Escritor Habilitado


RINALDO JOSÉ MONTALBANO
Juiz Interino

**** **** ****

Código Segurança: 50.85181477827465271244134/18947123293

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 3 de 3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 28c254d3-7853-4017-d8a0a-7c4b102523b

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 18/02/2021.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 8.015/73.

*A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021.

Emitido por: Monica

AO OFICIAL	R\$:	34,73
AO ESTADO	R\$:	9,87
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,78
AO SINOREG	R\$:	1,83
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,38
AO MUNICIPIO	R\$:	0,71
AO MP	R\$:	1,67
TOTAL	R\$:	57,95

o selo digital ao lado poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 843.289



Cod. Seg.:

50.85181477827485271244134/18947123293843289MAT49076

1135713C3PC000283982V121B

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

Este documento foi assinado digitalmente por MONICA DOS SANTOS AMARAL - 23/02/2021 12:52 PROTOCOLO: 843.289 170-49076

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM

CRECI Nº 90.521

**III - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E
DO EDIFÍCIO DE SITUAÇÃO**

A Praça da República desenvolve sentido único de rolamento asfaltada, passeios laterais para pedestres com iluminação pública, ficando em região privilegiada.

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública etc.

O Condomínio que se localiza o imóvel é de 1938 (83 anos aproximadamente), sendo composto por Torre Única, com 103 escritórios, apartamentos simples e duplex e um restaurante em seu terraço.



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'B' or 'P', located at the bottom right of the page.

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM

CRECI Nº 90.521



Na região existe farta oferta de imóveis à venda, inclusive condomínios novos, dotados de equipamentos mais modernos, sacadas, garagem e até mesmo comodidades e áreas de lazer, variando bastante o valor entre os empreendimentos e metro quadrado.

Também é importante salientar que a condição interna do imóvel (neste caso não vistoriado) influi diretamente no seu preço.

Para composição de valor de venda, colacionamos comparativo de alguns imóveis à venda na região:

Assim, considerado o valor de venda, dividido pela área dos imóveis anunciado, chegamos ao valor estimado do metro quadrado e a média da região, sobretudo para o condomínio em que se situa o imóvel avaliando. A saber:

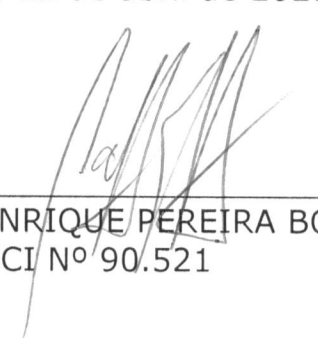
Valor Anunciado	Metros Quadrados	Valor do M2
R\$ 1.100.000,00	300	R\$ 3.666,00
R\$ 1.200.000,00	144	R\$ 8.333,00
R\$ 1.300.000,00	140	R\$ 9.285,00
R\$ 775.000,00	141	R\$ 5.496,00
R\$ 1.100.000,00	147	R\$ 7.482,00
		R\$ 6.852,40

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM

CRECI Nº 90.521

Dessa forma, **em condições normais de venda e compra**, estimamos que o valor médio de venda seria de **R\$ 6.852,40 (seis mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos) o metro quadrado**, possuindo a unidade avalianda 147,54m² de área útil, o valor seria **aproximadamente R\$ 1.011.000,00 (um milhão e onze mil reais)**, todavia, em se tratando de leilão ou venda judicial, há um grande receio de compra e a limitação de público interessado, lapso temporal para ter a posse do imóvel e desconhecimento da real situação do imóvel, havendo uma normal depreciação (10% dez por cento), razão pela qual o signatário conclui que o valor de venda deveria ser de **R\$ 910.000,00 (novecentos e dez mil reais)**.

São Paulo, 22 de abril de 2021.



PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

PESQUISA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitado, apresentamos nossa pesquisa e avaliação dos direitos do executado sobre imóvel abaixo, termos que se segue:

I – Considerações Preliminares

1. O objetivo do presente trabalho é a estimação/avaliação devidamente de um imóvel, sendo um apartamento localizado na **Praça da República, nº 80 – Apartamento 903 (Duplex) - República - São Paulo - SP**, visando dar subsídios a eventual venda do imóvel.
2. Esclarece-se que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário normalmente obedecem ao critério de transação à vista, na data, havendo variação quando vendido em hasta.
3. Importante destacar a existência de débitos de IPTU (contribuinte nº 006.006.0039-4 - 1PMSP), no valor aproximado **de R\$ 103.100,68**, uma vez que futuro adquirente ou arrematante deverá quitar ou pedir sub-rogação no preço do imóvel, analisando se a compra é economicamente interessante.

22/04/2021 Prefeitura da Cidade de São Paulo

 <http://www.capital.sp.gov.br/>



Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº de Cadastro do Imóvel (SQL): 006 006 0039-4

Código da Imagem: 

Ouvir Som
Gerar Novo Código

SQL: 006.006.0039-4
Endereço: PC DA REPUBLICA , 76 80 APT0903 - CEP: 01045-000

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

22/04/2021

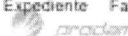
Prefeitura da Cidade de São Paulo

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor devido atualizado	Prestações devidas	Situação
2021	1	R\$2.255,42	1, 2, 3	EM ABERTO
2020	1	R\$3.118,81		DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$3.207,96		DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$3.170,70		DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$3.082,32		DÍVIDA ATIVA
2016	1	R\$3.049,81		DÍVIDA ATIVA
2015	1	R\$3.153,48		DÍVIDA ATIVA
2014	1	R\$3.140,68		DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$3.344,61		DÍVIDA ATIVA
2009	1	R\$3.585,32		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2008	1	R\$3.937,87		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2007	1	R\$4.336,79		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2006	1	R\$4.770,84		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2005	1	R\$5.193,71		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2004	1	R\$5.657,79		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2003	1	R\$5.890,11		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2002	1	R\$6.222,18		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2001	1	R\$5.127,05		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2000	1	R\$5.470,60		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1999	1	R\$6.390,87		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1998	1	R\$5.285,46		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1997	1	R\$5.557,53		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1996	1	R\$6.482,65		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1992	1	R\$1.668,12		PARCELAMENTO PPI: 2132810

Não há débitos para os exercícios não exibidos no quadro acima.

ATENÇÃO! No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, Clique aqui para consultar os detalhes no Sistema da Dívida Ativa.

20200528-2-03032021091223 | Copyright Secretaria Municipal da Fazenda Expediente Fale
Conosco SAC 

II - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Praça da República, nº 80 – Apartamento 903 – República – São Paulo – SP, do Edifício Ester, sob matrícula nº 49.076, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vide cópia da matrícula abaixo:



PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM

CRECI Nº 90.521

APARTAMENTO 903 (DUPLEX) - ED. ESTHER - PRAÇA DA REPÚBLICA

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 1 de 3

República Federativa do Brasil
 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Sérgio Jacomino - Oficial
 C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
 www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

49.076

ficha

01

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 22 de Janeiro de 19 86

IMÓVEL: Apartamento nº 903, DUPLEX, localizado nos 9º e 10º andares, do Edifício Ester, sito à Praça da República, 80, esquina das Ruas Sete de Abril e Cabus Mendes, no 7º Subdistrito, Consolação, com a área de 147,54m², e a ele corresponde uma parte ideal de 1,44% nas coisas comuns a todos os condôminos e mais uma parte ideal de 2,40% nas coisas comuns somente dos condôminos dos apartamentos e escritórios.

CONTRIBUINTE: 006.006.0039-4

PROPRIETÁRIA: ANA MARIA REVOREDO NOGUEIRA, ou ANNA MARIA REVOREDO NOGUEIRA, brasileira, viúva, do lar, R.G. 781.878-SP, CIC 120.927.468-04, residente e domiciliada nesta Capital, à Praça da República, 80, apto. 903.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 84.898, neste Cartório.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

R. 1 - M. 49.076, em 22 de Janeiro de 1986

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 26 de novembro de 1985, do 4º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.890, fls. 190, a proprietária vendeu o imóvel, pelo preço de R\$ 85.000.000, a EDDA MARIA ROBBIA FROST, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOHN HENRY FROST, consultor de marketing, brasileiros, R.G. 2.489.858-SP e 1.296.664-SP, CIC 004.098.988-72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Iguatemi, 116, apto. 12, e LUIGI PICCHI, italiano, separado judicialmente, cineasta, R.G. 1.590.811-DOPS/SP, CIC 021.065.318-34, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Iguatemi, 116, apto. 12.

Registrado por, *Sérgio A. M. Lopes*
Escr. Autorizada

-continua no verso-

Código Segurança: 50.85181477827465271244134/18947123293

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 2 de 3

matrícula
-49.076-

ficha
-1-
verso

Av. 2 - M. 49.076, em 12 de abril de 1993

Pelo requerimento datado de 13 de janeiro de 1.993, o CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRESP, autorizou a presente averbação, para ficar constando que conforme o Registro nº 4.623, feito nesta data, no Lv. 3 de Registro Auxiliar, o "Edifício ESTHER", do qual faz parte integrante a unidade matriculada, **foi tombado** "ex officio", conforme determina o parágrafo único do artigo 7º da Lei 10.032 de 27 de dezembro de 1985 (Tombamento pelo CONDEPHAAT através da Resolução SC-25 de 24/08/1990) e a Resolução nº 311/CONPRESP/92 de 27 de novembro de 1992.-


ANITA KAZUKO ENDO
Escritor Habilitado


RINALDO JOSÉ MONTALBANO
Chefe Interino

Código Segurança: 50.85181477827465271244134/18947123293

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 3 de 3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 28c25427-7655-4017-d48a7a-7c4b1025923b

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 18/02/2021.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 8.015/73.

"A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021.

Emitido por: Monica

AO OFICIAL	R\$:	34,73
AO ESTADO	R\$:	9,87
À SEC. FAZENDA	R\$:	6,78
AO SINOREG	R\$:	1,83
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,38
AO MUNICIPIO	R\$:	0,71
AO MP	R\$:	1,67
TOTAL	R\$:	57,95

o selo digital ao lado poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 843.289



Cod. Seg.:

50.85181477827465271244134/18947123293843289MAT49076

1135713C3PC000283982V121B

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)

Este documento foi assinado digitalmente por MONICA DOS SANTOS AMARAL - 23/02/2021 12:52 PROTOCOLO: 843.289 MATRÍCULA: 49076

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIBELE SANTOS DA CRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2021 às 15:02, sob o número WJMJ21406655627. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código 9HfabWw.

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM

CRECI Nº 90.521

III - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E DO EDIFÍCIO DE SITUAÇÃO

A Praça da República desenvolve sentido único de rolamento asfaltada, passeios laterais para pedestres com iluminação pública, ficando em região privilegiada.

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública etc.

O Condomínio que se localiza o imóvel é de 1938 (83 anos aproximadamente), sendo composto por Torre Única, com 103 escritórios, apartamentos simples e duplex e um restaurante em seu terraço.



PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM

CRECI Nº 90.521



Na região existe farta oferta de imóveis à venda, inclusive condomínios novos, dotados de equipamentos mais modernos, sacadas, garagem e até mesmo comodidades e áreas de lazer, variando bastante o valor entre os empreendimentos e metro quadrado.

Também é importante salientar que a condição interna do imóvel (neste caso não vistoriado) influi diretamente no seu preço.

Para composição de valor de venda, colacionamos comparativo de alguns imóveis à venda na região:

Assim, considerado o valor de venda, dividido pela área dos imóveis anunciado, chegamos ao valor estimado do metro quadrado e a média da região, sobretudo para o condomínio em que se situa o imóvel avaliando. A saber:

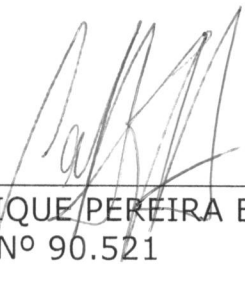
Valor Anunciado	Metros Quadrados	Valor do M2
R\$ 1.100.000,00	300	R\$ 3.666,00
R\$ 1.200.000,00	144	R\$ 8.333,00
R\$ 1.300.000,00	140	R\$ 9.285,00
R\$ 775.000,00	141	R\$ 5.496,00
R\$ 1.100.000,00	147	R\$ 7.482,00
		R\$ 6.852,40

PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM

CRECI Nº 90.521

Dessa forma, **em condições normais de venda e compra**, estimamos que o valor médio de venda seria de **R\$ 6.852,40 (seis mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos) o metro quadrado**, possuindo a unidade avalianda 147,54m² de área útil, o valor seria **aproximadamente R\$ 1.011.000,00 (um milhão e onze mil reais)**, todavia, em se tratando de leilão ou venda judicial, há um grande receio de compra e a limitação de público interessado, lapso temporal para ter a posse do imóvel e desconhecimento da real situação do imóvel, havendo uma normal depreciação (10% dez por cento), razão pela qual o signatário conclui que o valor de venda deveria ser de **R\$ 910.000,00 (novecentos e dez mil reais)**.

São Paulo, 22 de abril de 2021.



PAULO HENRIQUE PEREIRA BOM
CRECI Nº 90.521

AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA DE IMÓVEL

1 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A - Imóvel situado localizado na Praça da República, nº 80 - Apartamento 903- registrado no 5º CRI, sob a matrícula nº 49.076 (anexo 1), São Paulo - SP.

B - O imóvel está cadastrado na PMSP nº 006.006.0039-4, onde pode se verificar existir débitos de IPTU (anexo 2).

C - Não há na matrícula averbações de penhoras ou ônus reais gravando o imóvel.

2 - CONSIDERAÇÕES SOBRE A LOCALIZAÇÃO

A- O imóvel objeto da presente avaliação, situa-se na Praça da República, nº 80 - Apartamento 903 - República - São Paulo - SP, do Edifício Ester, local privilegiado e turístico de SP, vide mapa abaixo:





Creci: 20814-J-SP
Telefones: (11) 3351-8784 / (11) 3352-6488
www.fl.com.br

B- O prédio se situa em frente à Praça da República, possuindo uma fachada bem conservada e um restaurante no seu topo. O condomínio foi construído em 1938, possui uma única torre, com 103 unidades e é tombado pelo patrimônio histórico;

C- Possui na região todos os melhoramentos públicos, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, metrô e ônibus na porta, etc;

VIDE FOTO DA FACHADA



3 - DA COMPOSIÇÃO DO PREÇO

A- Nas proximidades do imóvel a avaliado existem variadas ofertas, até mesmo para comparação, servindo o entorno como medição (Ex: Av São Luis, Av. Ipiranga, etc), devendo-se levar em conta que existem também edifícios mais sofisticados e mais atualizados e modernos, inclusive com garagem, o que não é o caso, variando bastante o valor entre os condomínios.

B- Observa-se ainda que não foi realizada a vistoria interna do apartamento para determinar o seu estado de conservação, o que pode impactar diretamente no valor.

C- Aliado à nossa experiência na região, levantamos também alguns anúncios para servir de comparativo. A saber:

Apartamento com 3 quartos à venda em Centro - SP
R\$ 1.100.000
3 quartos, 2 banheiros, 1 vaga de garagem

Apartamento à venda com 150m², 2 quartos e 1 vaga
R\$ 950.000
2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga de garagem



Creci: 20814-J-SP
 Telefones: (11) 3351-8784 / (11) 3352-6488
 www.fl.com.br



Apartamento - 140m² - 2 Qua

Praça da República 77 - República - São Paulo

130m² Total 130m² 3 Banheiros 3 Varas

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

14 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 141 m² por R\$ 775.000

COMPRAR R\$ 775.000

FINANCIAMENTO R\$ 1.056

14 fotos 3 quartos 2 banheiros 130m² Total 130m² 3 Banheiros 3 Varas

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

34 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 147 m² por R\$ 1.100.000

COMPRAR R\$ 1.100.000

FINANCIAMENTO R\$ 1.650

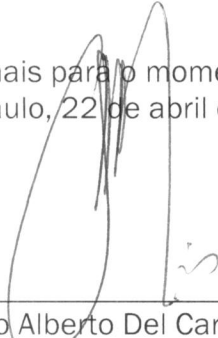
14 fotos 3 quartos 3 banheiros 147m² Total 147m² 3 Banheiros 3 Varas

Dessa forma, pegando o valor de venda e dividindo-o por sua área, chegamos a um valor estimado do metro quadrado da região.

Valor	M2	Valor por M2
R\$ 1.100.000,00	202	R\$ 5.445,54
R\$ 950.000,00	150	R\$ 6.333,00
R\$ 1.300.000,00	140	R\$ 9.285,00
R\$ 775.000,00	141	R\$ 5.496,00
R\$ 1.100.000,00	147	R\$ 7.482,00
	média	R\$ 6.808,30

Assim, o valor médio de venda seria de R\$ 6.808,30 (seis mil, oitocentos e oito reais e trinta centavos) o metro quadrado, e tendo o apartamento avaliado tem 147,54m2 de área útil, concluímos que o valor de venda arredondado seria de **R\$ 1.000.000,00** (um milhão de reais).

Sem mais para o momento subscrevemos.
São Paulo, 22 de abril de 2021.



Antonio Alberto Del Carlo Romani
FL NETIMÓVEIS LTDA.
CNPJ/MF 07.173.716/0001-30
CRECI 20814-j

ANEXO 1

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 1 de 3

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 2 de 3

 República Federativa do Brasil

 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

 Sérgio Jacomino - Oficial

 CNPJ 45.592.979/000172

 Rua Marques de Paraná nº 359, Consolação, Cep: 01303-050 - Tel: 3218-0526

 www.quinto.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 49.076 - Nota: 01

5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 22 de Janeiro de 19 86

IMÓVEL: Apartamento nº 903, DUPLEX, localizado nos 9º e 10º andares, do Edifício Ester, sito à Praça da República, 80, esquina das Ruas Sete de Abril e Gabus Mendes, no 7º Subdistrito, Consolação, com a área de 147,54m², e a ele corresponde uma parte ideal de 1,44% nas coisas comuns a todos os condôminos e mais uma parte ideal de 2,40% nas coisas comuns somente dos condôminos dos apartamentos e escritórios.

CONTRIBUINTE: 006.006.0039-4

PROPRIETÁRIA: ANA MARIA REVOREDO NOGUEIRA, ou ANNA MARIA REVOREDO NOGUEIRA, brasileira, viúva, do lar, R.G. 781.878-SP, CIC 120.927.468-04, residente e domiciliada nesta Capital, à Praça da República, 80, apto. 903.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 84.000, neste Cartório.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *Sérgio A. M. Lopes*

R. 1 - 49.076, em 22 de Janeiro de 1986

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 26 de novembro de 1985, do 4º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.890, fls. 190, a proprietária vendeu o imóvel, pelo preço de R\$ 85.000.000, a EDDA MARIA ROBBIA FROST, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOHN HENRY FROST, consultor de marketing, brasileiros, R.G. 2.489.858-SP e 1.296.664-SP, CIC 004.098.988-72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Iguatemi, 116, apto. 12, e LUIGI PICCHI, italiano, separado judicialmente, cineasta, R.G. 1.590.811-DOPS/SP, CIC 021.065.318-34, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Iguatemi, 116, apto. 12.

Registrado por, *Sérgio A. M. Lopes*

-continua no verso-

matrícula: 49.076 - Nota: 01

Rv. 2 - M. 49.076 em 12 de abril de 1993

Pelo requerimento datado de 13 de janeiro de 1993, o CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRESP, autorizou a presente averbação, para ficar constando que conforme o Registro nº 4.623, feito nesta data, no Liv. 2 do Registro Auxiliar, o "Edifício ESTER", do qual faz parte integrante a unidade matriculada, foi tombado "ex officio", conforme determina o parágrafo único do artigo 74 da Lei 10.032 de 27 de dezembro de 1983 (Tombamento pelo CONDEPHAT através da Resolução SO-25 de 24/08/1990) e a Resolução nº 31/CONPRESP/92 de 27 de novembro de 1992.

WALDO JOSÉ MONTESERANO
Secretário

XXXX XXXX XXXX

Código Segurança: 50.85181477827465271244134/18947123293

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 3 de 3

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 2º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 a 09/08/1931 passando a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 4º e 2º Registros de Imóveis.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída do documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir a autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERCUTENTES** que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente averbados até 18/02/2021.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

*A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer registro consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens: www.indisponibilidade.org.br

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021.

Emitido por: Monica

AO OFICIAL	R\$: 34,73
AO ESTADO	R\$: 9,87
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,76
AO SINOREG	R\$: 1,83
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,38
AO MUNICIPIO	R\$: 0,71
AO MP	R\$: 1,67
TOTAL	R\$: 57,95

PROTÓCOLO: 843.289

Cod. seg: 50.85181477827465271244134/18947123293843289MAT49076

1135713C3PC000283982V

o selo digital ao lado poderá ser consultado em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

 Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1092620-15.2017.8.26.0100 e código X5FzoXsa.

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site:

ANEXO 2

22/04/2021 Prefeitura da Cidade de São Paulo

[prefeitura.sp.gov.br](http://www.capital.sp.gov.br/) (<http://www.capital.sp.gov.br/>)

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 006.006.0039-4

Código da Imagem: 1073

SQL: 006.006.0039-4
Endereço: PC DA REPUBLICA, 75 80 APT0903 - CEP: 01045-000

22/04/2021 Prefeitura da Cidade de São Paulo

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor devido atualizado	Prestações devidas	Situação
2021	1	R\$2.255,42	1, 2, 3	EM ABERTO
2020	1	R\$3.118,81		DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$3.207,96		DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$3.170,70		DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$3.082,32		DÍVIDA ATIVA
2016	1	R\$3.049,81		DÍVIDA ATIVA
2015	1	R\$3.153,48		DÍVIDA ATIVA
2014	1	R\$3.140,68		DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$3.344,61		DÍVIDA ATIVA
2009	1	R\$3.585,32		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2008	1	R\$3.937,87		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2007	1	R\$4.336,79		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2006	1	R\$4.770,84		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2005	1	R\$5.193,71		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2004	1	R\$5.657,79		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2003	1	R\$5.890,11		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2002	1	R\$6.222,18		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2001	1	R\$5.127,05		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2000	1	R\$5.470,60		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1999	1	R\$6.390,87		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1998	1	R\$5.285,46		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1997	1	R\$5.567,53		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1996	1	R\$6.482,65		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1995	1	R\$1.668,12		PARCELAMENTO PPI: 2132810

Não há débitos para os exercícios não exibidos no quadro acima.

ATENÇÃO! No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, Clique aqui para consultar os detalhes no Sistema da Dívida Ativa.

20200528-2-03032021091223 | Copyright Secretaria Municipal da Fazenda Expediente: Fale
Conosco SAC [paradigm](#)

AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA DE IMÓVEL

1 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A - Imóvel situado localizado na Praça da República, nº 80 - Apartamento 903- registrado no 5º CRI, sob a matrícula nº 49.076 (anexo 1), São Paulo - SP.

B - O imóvel está cadastrado na PMSP nº 006.006.0039-4, onde pode se verificar existir débitos de IPTU (anexo 2).

C - Não há na matrícula averbações de penhoras ou ônus reais gravando o imóvel.

2 - CONSIDERAÇÕES SOBRE A LOCALIZAÇÃO

A- O imóvel objeto da presente avaliação, situa-se na Praça da República, nº 80 - Apartamento 903 - República - São Paulo - SP, do Edifício Ester, local privilegiado e turístico de SP, vide mapa abaixo:



B- O prédio se situa em frente à Praça da República, possuindo uma fachada bem conservada e um restaurante no seu topo. O condomínio foi construído em 1938, possui uma única torre, com 103 unidades e é tombado pelo patrimônio histórico;

C- Possui na região todos os melhoramentos públicos, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, metrô e ônibus na porta, etc;

VIDE FOTO DA FACHADA




3 - DA COMPOSIÇÃO DO PREÇO

A- Nas proximidades do imóvel a avaliado existem variadas ofertas, até mesmo para comparação, servindo o entorno como medição (Ex: Av São Luis, Av. Ipiranga, etc), devendo-se levar em conta que existem também edifícios mais sofisticados e mais atualizados e modernos, inclusive com garagem, o que não é o caso, variando bastante o valor entre os condomínios.

B- Observa-se ainda que não foi realizada a vistoria interna do apartamento para determinar o seu estado de conservação, o que pode impactar diretamente no valor.

C- Aliado à nossa experiência na região, levantamos também alguns anúncios para servir de comparativo. A saber:

Apartamento com 3 quartos à venda em Centro - SP
Rua São Regener, 100 - Centro - São Paulo/SP

R\$ 1.100.000
Localização: Centro
Área: 100m²
Quartos: 3
Banheiros: 2

Sobre o imóvel
Imóvel em excelente localização, próximo a metrô, com vista para o rio e para o parque Ibirapuera. O imóvel possui 3 quartos, 2 banheiros, sala de estar, cozinha e área de serviço. O imóvel está em excelente estado de conservação e é muito bem decorado.

Corretores associados ao imóvel

Apartamento à venda com 150m², 2 quartos e 1 vaga
Rua São Regener, 100 - Centro - São Paulo/SP

R\$ 950.000
Financiamento a partir de R\$ 1.700,00
Condomínio: R\$ 800,00
IPTU: 12x R\$ 60,00

2 quartos **150m²** **1 vaga** **Próximo ao metrô** **1 vaga**

3 quartos **40m²** **1 vaga** **Próximo ao metrô** **1 vaga**



Creci: 20814-J-SP
 Telefones: (11) 3351-8784 / (11) 3352-6488
 www.fl.com.br



Apartamento · 140m² · 2 Qua

Praça da República 77 - República, São Paulo

3 Quartos 2 Banheiros 1 Varca

vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-140m2-venda-R\$775000-02752750157



Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à
 Venda, 141 m² por R\$ 775.000

Imóvel em excelente localização, próximo ao metrô, com vista para a cidade.

COMPRAR
 R\$ 775.000

Condomínio R\$ 1.056
 IPTU R\$ 140

vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-140m2-venda-R\$775000-02752750157



Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à
 Venda, 147 m² por R\$ 1.100.000

Imóvel em excelente localização, próximo ao metrô, com vista para a cidade.

COMPRAR
 R\$ 1.100.000

Condomínio R\$ 1.650
 IPTU R\$ 200

vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-147m2-venda-R\$1100000-02752750157

Dessa forma, pegando o valor de venda e dividindo-o por sua área, chegamos a um valor estimado do metro quadrado da região.

Valor	M2	Valor por M2
R\$ 1.100.000,00	202	R\$ 5.445,54
R\$ 950.000,00	150	R\$ 6.333,00
R\$ 1.300.000,00	140	R\$ 9.285,00
R\$ 775.000,00	141	R\$ 5.496,00
R\$ 1.100.000,00	147	R\$ 7.482,00
	média	R\$ 6.808,30

Assim, o valor médio de venda seria de R\$ 6.808,30 (seis mil, oitocentos e oito reais e trinta centavos) o metro quadrado, e tendo o apartamento avaliado tem 147,54m² de área útil, concluímos que o valor de venda arredondado seria de **R\$ 1.000.000,00** (um milhão de reais).

Sem mais para o momento subscrevemos.
São Paulo, 22 de abril de 2021.



Antonio Alberto Del Carlo Romani
FL NETIMÓVEIS LTDA.
CNPJ/MF 07.173.716/0001-30
CRECI 20814-j



Creci: 20814-J-SP
Telefones: (11) 3351-8784 / (11) 3352-6488
www.fl.com.br

ANEXO 1

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 1 de 3

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 2 de 3

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sergio Jacomini - Oficial
C.N.P.J. 48.592.979/0001-72
Rua Marques de Paraná, nº 359 - Consolação - Cep: 01303-050 - Tel: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 49.076 - folha: 01

São Paulo, 22 de Janeiro de 19 86

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

IMÓVEL: Apartamento nº 903, DUPLEX, localizado nos 9º e 10º andares, do Edifício Ester, sito à Praça da República, 80, esquina das Ruas Sete de Abril e Cabus Mendes, no 7º Subdistrito, Consolação, com a área de 147,54m², e a ele corresponde uma parte ideal de 1,44% nas coisas comuns a todos os condôminos e mais uma parte ideal de 2,40% nas coisas comuns somente dos condôminos dos apartamentos e escritórios.

CONTRIBUINTE: 006.006.0039-4

PROPRIETÁRIA: ANA MARIA REVEDO NOGUEIRA, ou ANNA MARIA REVEDO NOGUEIRA, brasileira, viúva, do lar, R.G. 781.878-SP, CIC 120.927.468-04, residente e domiciliada nesta Capital, à Praça da República, 80, apto. 903.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 84.808, neste Cartório.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *[Assinatura]*

R. 1 - M. 49.076, em 22 de Janeiro de 1986

VENDE E CONTRA

Pela escritura de 26 de novembro de 1985, do 4º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.890, fls. 190, a proprietária vendeu o imóvel, pelo preço de R\$ 85.000.000, a EDA MARIA ROBBIA FROST, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOHN HENRY FROST, consultor de marketing, brasileiros, R.G. 2.489.858-SP e 1.296.664-SP, CIC 004.098.998-72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Iguatemi, 116, apto. 12, e LUIGI PICCHI, italiano, separado judicialmente, cineasta, R.G. 1.590.811-DOIS/SP, CIC 021.065.318-34, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Iguatemi, 116, apto. 12.

Registrado por, *[Assinatura]* Sergio A. M. Lopes
Esc. Autorizada

-continua no verso-

matrícula: 49.076 - folha: 01

Rv. 2 - M. 49.076 em 12 de abril de 1993

Pelo requerimento datado de 13 de Janeiro de 1.993, o CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRESP, autorizou a presente averbação, para ficar constante que conforme o Registro nº 4.623, feito nesta data, no Liv. 2 do Registro Auxiliar, o "Edifício ESTER", do qual faz parte integrante a unidade matrícula, foi tombado "ex officio", conforme determina o parágrafo único do artigo 78 da Lei 10.032 de 27 de dezembro de 1985 (tombamento pelo CONDEPHAT através da Resolução 60-25 de 24/08/1990) e a Resolução nº 31/CONPRESP/92 de 27 de novembro de 1992.

[Assinatura]
RINALDO JOSÉ MONTESERANO
Escritório Habilitado

XXXX XXXX XXXX

Código Segurança: 50.85181477827465271244134/18947123293

Protocolo: 843.289 - Matrícula: 49076 - Pág.: 3 de 3

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 6º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 6º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 a 06/08/1931 passando a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 4º e 2º Registros de Imóveis.

CERTIFICADO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída do documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir a autenticidade e integridade.

CERTIFICADO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERCUTENTES, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente averbados.

CERTIFICADO mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.

*A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa pessoas sem indicação de registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - www.indisponibilidade.org.br

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021.

Emitido por: Monica

AO OFICIAL	R\$:	34,73
AO ESTADO	R\$:	9,87
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,76
AO SINOREG	R\$:	1,83
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,38
AO MUNICIPIO	R\$:	0,71
AO MP	R\$:	1,67
TOTAL	R\$:	57,95

PROTÓCOLO: 843.289
Cod. Seg: 50.85181477827465271244134/1894712329343289MAT49076

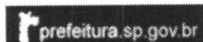
1135713C3PC000283982V1

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão é válida em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de atos, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

ANEXO 2

22/04/2021

Prefeitura da Cidade de São Paulo



(http://www.capital.sp.gov.br/)



Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 006.006.0039-4

Código da imagem:

Im73

Ouvir Som

Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU

Limpar

SQL: 006.006.0039-4

Endereço: PC DA REPUBLICA, 76.80 APT0903 - CEP: 01045-000

22/04/2021

Prefeitura da Cidade de São Paulo

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor devido atualizado	Prestações devidas	Situação
2021	1	R\$2.255,42	1, 2, 3	EM ABERTO
2020	1	R\$3.118,81		DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$3.207,96		DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$3.170,70		DÍVIDA ATIVA
2017	1	R\$3.082,32		DÍVIDA ATIVA
2016	1	R\$3.049,81		DÍVIDA ATIVA
2015	1	R\$3.153,48		DÍVIDA ATIVA
2014	1	R\$3.140,68		DÍVIDA ATIVA
2013	1	R\$3.344,81		DÍVIDA ATIVA
2009	1	R\$3.585,32		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2008	1	R\$3.937,87		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2007	1	R\$4.336,79		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2006	1	R\$4.770,84		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2005	1	R\$5.193,71		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2004	1	R\$5.657,79		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2003	1	R\$5.890,11		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2002	1	R\$6.222,18		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2001	1	R\$5.127,05		PARCELAMENTO PPI: 2132810
2000	1	R\$5.470,60		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1999	1	R\$6.390,87		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1998	1	R\$5.285,46		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1997	1	R\$5.587,53		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1996	1	R\$6.482,65		PARCELAMENTO PPI: 2132810
1992	1	R\$1.698,12		PARCELAMENTO PPI: 2132810

Não há débitos para os exercícios não exibidos no quadro acima.

ATENÇÃO! No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, Clique aqui para consultar os detalhes no Sistema da Dívida Ativa.

20200528-2-03032021091223 | Copyright Secretaria Municipal da Fazenda Expediente Fale
Conosco SAC


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 920 e 924, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6188, São Paulo-SP - E-mail: sp25cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº:	1092620-15.2017.8.26.0100
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização
Exequente:	Condomínio Edifício Esther
Executado:	Roberta Patricia Cibelle Picchi

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME FERFOGLIA GOMES DIAS**

Vistos.

Fl.808/840: Considerando os valores apurados nos laudos de avaliação juntados pelo exequente, atribuo ao imóvel o valor médio das avaliações (R\$ 950.000,00).

Não tendo havido pedido de adjudicação, determino, pois, o praxeamento do bem pelo **SISTEMA ELETRÔNICO** autorizado pelos artigos 879, II c/c art. 882, §2º do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/09. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, por conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e dos devedores (art. 805 do CPC).

Para a consecução do fim almejado, na forma do art. 883 do CPC, nomeio a ZUKERMAN LEILÕES (www.zukerman.con.br – endereço comercial na Av. Angélica, nº 1996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo, CEP: 01228-200 - tel. 21840900), especialmente considerando o cadastramento da gestora já implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI), intimando-a para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM n. 1625/2009.

Nesse ponto, saliento o entendimento pacificado pelo E. Tribunal de Justiça de que “**o exequente possui a faculdade de indicação do leiloeiro público, mas não o direito á sua nomeação, cuja homologação não é obrigatória pelo juiz.**” (AI 2214490-87.2015.8.26.0000)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 950.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Abril/2021 a Novembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

1675 dias

1,293327

Percentual correspondente

1675 dias

29,332651 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 1.228.660,19

Sub Total

(=)

R\$ 1.228.660,19

Valor total

(=)

R\$ 1.228.660,19[Retornar](#) [Imprimir](#)