

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial
CREA 5060517224

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Apartamento 41 Bloco 02 - Rua Itapixé, nº 189
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS
Vila Guedes - CEP 05134-900
São Paulo / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
23° Vara Cível - Fórum Central / SP

Processo
0016383-20.2018.8.26.0100 - Procedimento Comum Cível

Metodologia Aplicada
NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT - Método Comparativo Direto

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 180.811 do 16º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP referente à um apartamento sob o nº 41 do BLOCO 10, do conjunto residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS", situado na rua Itapixé, nº 189, nesta cidade e comarca de São Paulo, contendo área construída privativa de 54,220 m², área construída total de 110,993 m², fração ideal do terreno de 1,25%.

Valor Total de Venda
R\$ 222.000,00
(duzentos e vinte e dois mil reais)
Ref. Agosto de 2023

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
2.1. LOCALIZAÇÃO:.....	6
2.2. USO DO IMÓVEL.....	8
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	8
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:.....	9
2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO.....	10
2.4.3. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO.....	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	24
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	25
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES.....	26
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO.....	26
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")....	28
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO.....	29
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO.....	29
4.5. CONCLUSÃO FINAL.....	29
5. ENCERRAMENTO.....	31
ANEXO 1 - Matrícula do imóvel nº 108.811 - 16º CRI São Paulo/SP.....	32
ANEXO 02 - Elementos Comparativos.....	36

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 108.811 do 16º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP referente à um apartamento sob o nº 41, o do BLOCO 10, do conjunto residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS", situado na rua Itapixé, nº 189, nesta cidade e comarca de São Paulo, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação, e cozinha com área de serviço: ÁREAS: Área construída privativa de 54,220 m², área construída de uso comum de 6,026 m², -área construída total de 110,993 m², fração ideal do terreno de 1,25%.

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

- a) A localização do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros no município de São Paulo.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio condomínio.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 23/08/2023, às 11:00, o perito esteve presente no Condomínio Residencial Morada dos Pássaros para realizar a vistoria, sendo atendido pela Sra Maria Ivania da Silva, CPF 187.989.208-12, que após a cientificação, informou a este perito, sem apresentar documentos, ter adquirido o imóvel há mais de 10 anos, contudo, ainda em processo de registro na matrícula, informou também que arca com o condomínio, não possuindo dívidas.

A moradora contatou seu advogado, e após a cientificação e os esclarecimentos, permitiu que fosse feita a vistoria do imóvel, sem impedimentos.

2.1. LOCALIZAÇÃO:

Apartamento nº 41, bloco 02, do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, localiza-se na Rua Itapixé nº 189, no bairro Vila Guedes, do município de São Paulo /SP, CEP 05134-900 .

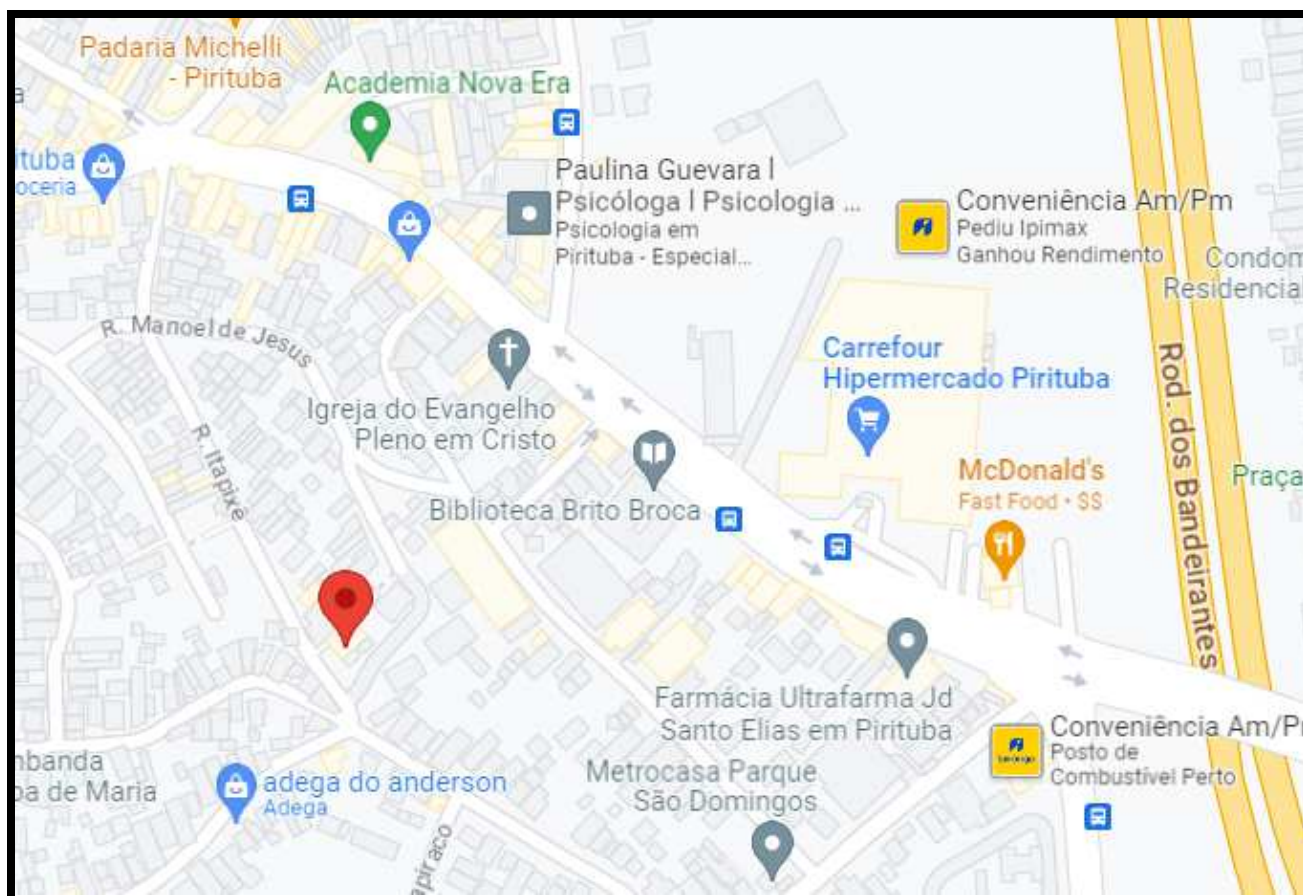


Imagem GoogleMaps - Cond Resid Morada dos Pássaros - São Paulo

0016383-20.2018.8.26.0100



Imagem GoogleMaps - Cond Resid Morada dos Pássaros - São Paulo



Imagem GoogleMaps - Cond Resid Morada dos Pássaros - São Paulo

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, habitado pela Sra. Maria Ivania da Silva, CPF 187.989.208-12

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 108.811 do 16º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo /SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
matrícula 108.811	ficha 1	São Paulo, 15 de agosto de 2.001
IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO SABIA" - BLOCO 02, integrante do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, situado à Rua Itapixé, Nº 189, no 31º subdistrito Pirituba, com a área privativa de 54,220m², a área comum de 56,773m², a área real total construída de 110,993m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,25% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de utilização de uma vaga no estacionamento coletivo (parte coberta e parte descoberta) para veículo de passeio.		

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob nº 078.341.0121-8, contudo é ISENTO de pagamento.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 078.341.0121-8			
Local do Imóvel: R ITAPIXE, 189 - AP 41 E VG BLOCO 2 ED SABIA CEP 05134-900 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ITAPIXE, 189 - AP 41 E VG BLOCO 2 ED SABIA CEP 05134-900			
Contribuinte(s): CPF 182.983.098-80 ALEXANDRE VIEIRA DUARTE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.235	Testada (m):	45,01
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0125
Área total (m²):	4.235		

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:

De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área privativa de 54,220 m² e 110,993 m² de área total.

Sala de estar/jantar, corredor e dois dormitórios no contrapiso e paredes com massa corrida e pintura látex.

Cozinha, banheiro e área de serviço com piso cerâmico e paredes azulejadas até o teto.

Porta externa de madeira e portas internas tipo sanfonadas de PVC, janelas em alumínio, e varanda.

Garagem não demarcada.

2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, construído em 1996, é composto por cinco blocos, sendo térreo e quatro pavimentos superiores, sem elevador.

Em cada bloco, o térreo, de vão livre, é utilizado para as vagas de garagem. O primeiro pavimento de cada bloco possui portão de acesso, hall e escada para os três pavimentos superiores. Com quatro apartamentos por andar, dezesseis por bloco, totaliza 80 unidades no condomínio.

A área comum do condomínio é composta por playground, quadra poliesportiva, área de jardim e vagas de garagem. Possui portaria virtual 24hs, perímetro murado, com instalação de cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras.

O condomínio disponibiliza uma segunda entrada para pedestres apenas pela rua Manoel de Jesus.

Atualmente o condomínio é administrado por síndico morador sendo auxiliado por empresa terceirizada, zeladoria própria, serviços de portaria e vigilância terceirizados.

Valor do condomínio aproximado R\$ 480,00 p/ Ago/23.

2.4.3. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

O bairro Vila Guedes, na zona oeste de São Paulo, de predominância residencial de padrão médio e simples, possui todos os melhoramentos urbanos, tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, calçadas com sarjetas, sistema de coleta de água pluvial e iluminação pública.

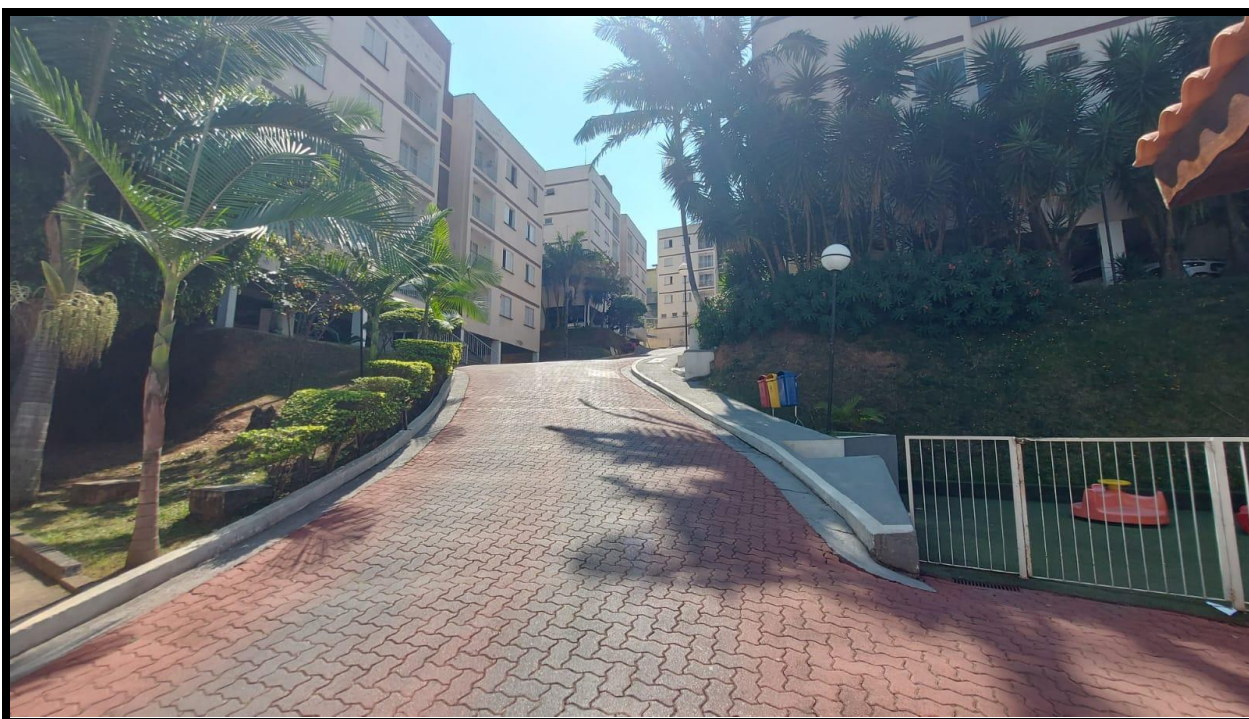
O bairro conta com comércios e serviços variados, escolas estaduais e particulares, unidade de saúde UPA, transporte público de ônibus e estação de trem CPTM.

Fácil acesso para as rodovias Bandeirantes e Anhanguera.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

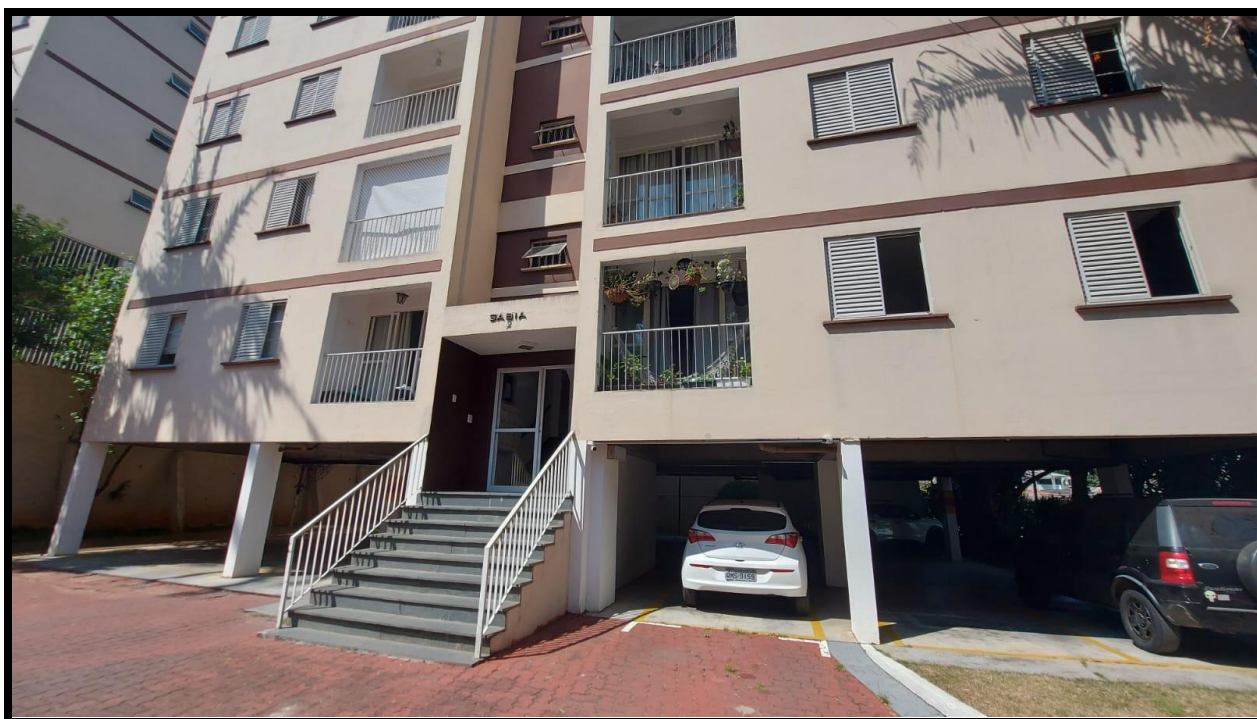
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em 23/08/2023.

0016383-20.2018.8.26.0100

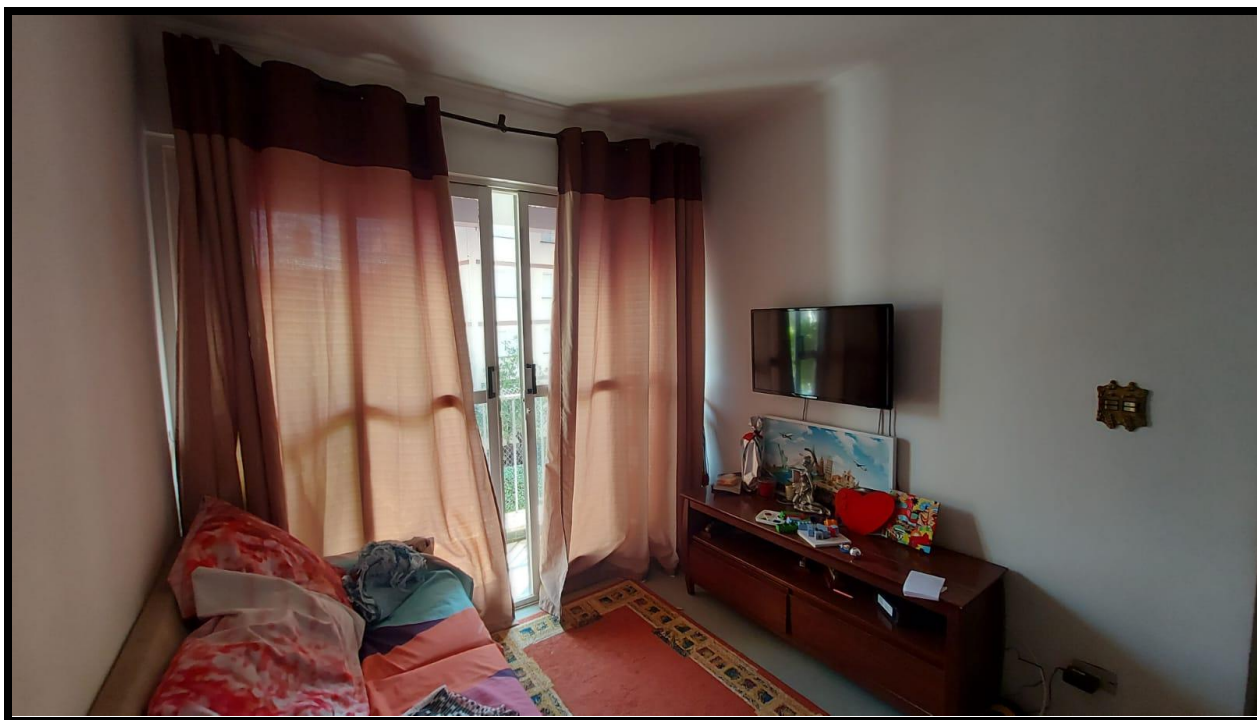
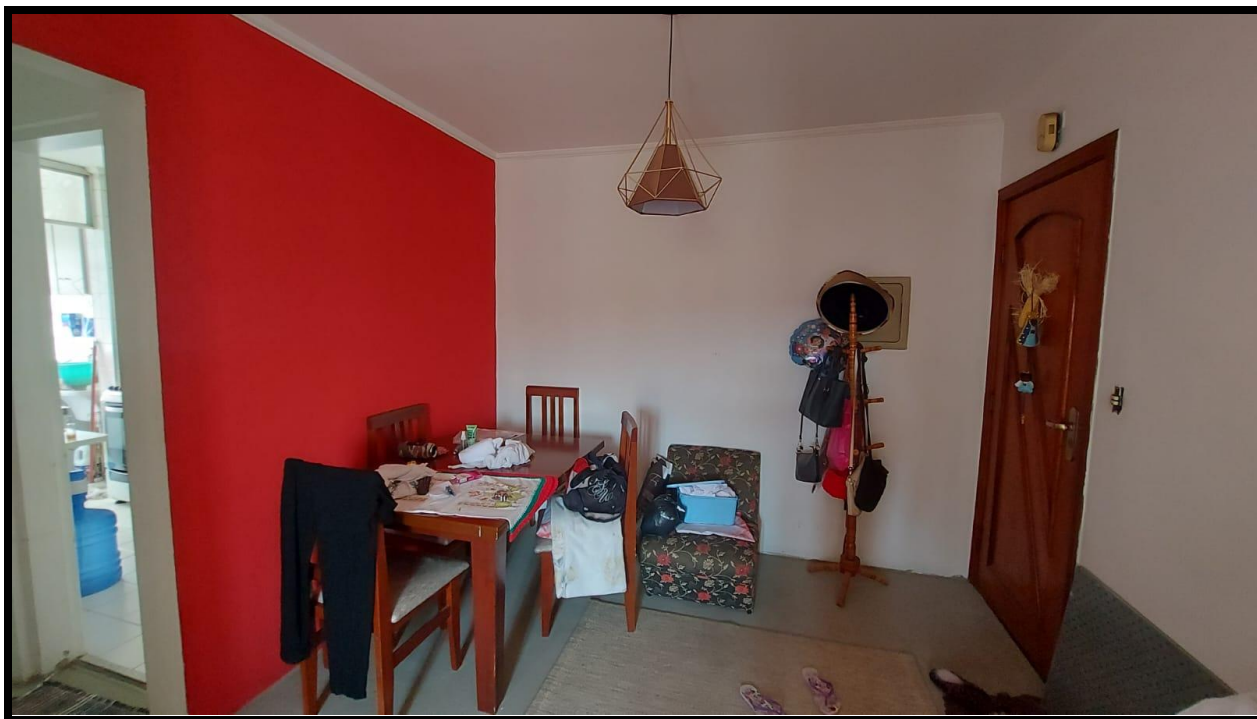


0016383-20.2018.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

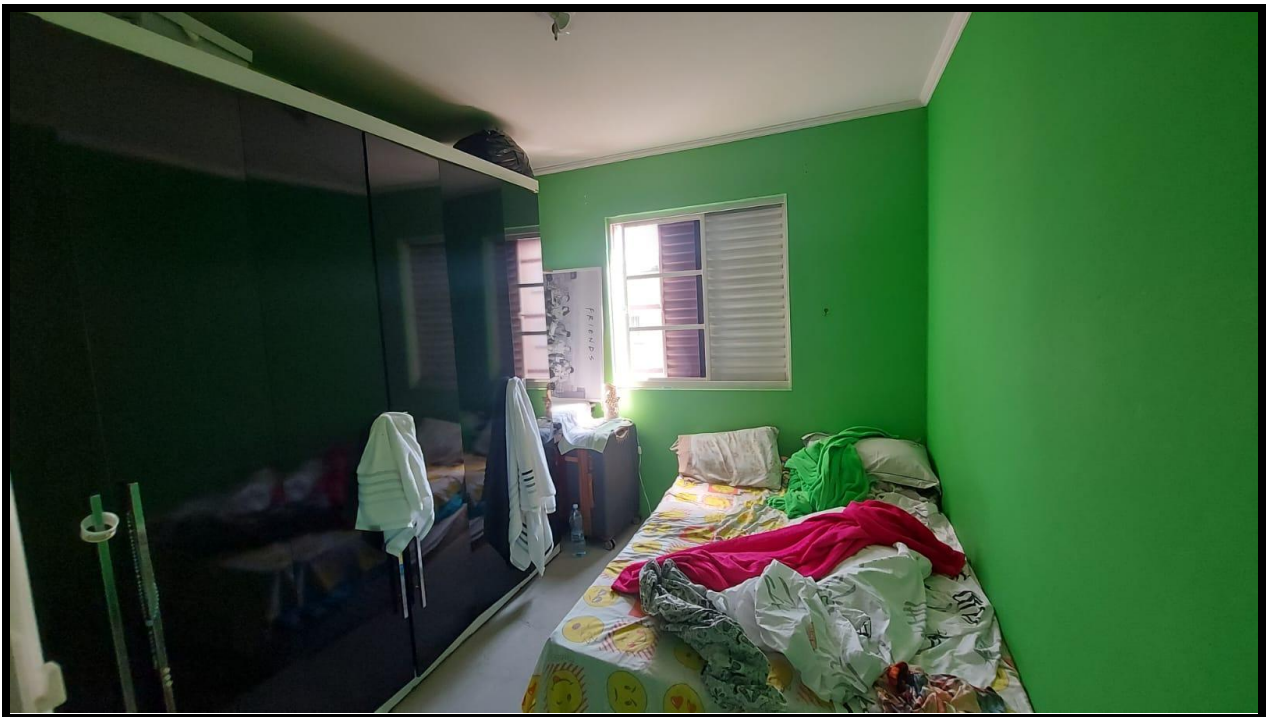
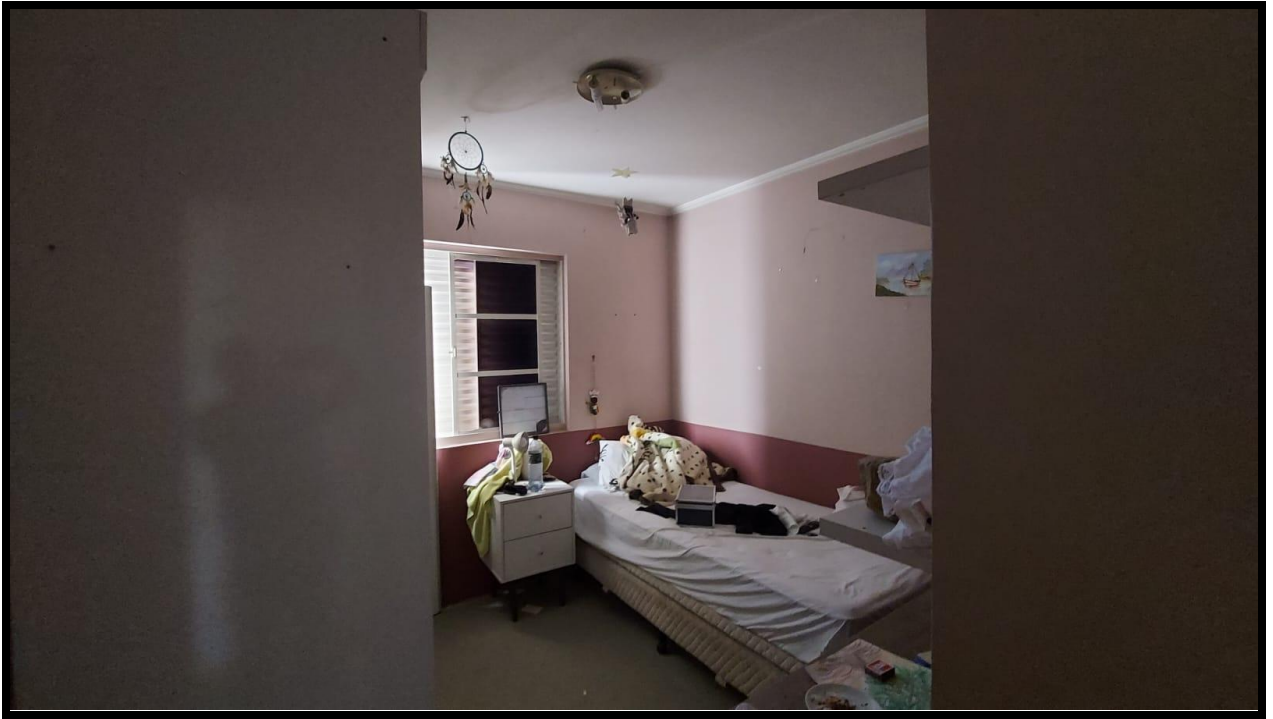


0016383-20.2018.8.26.0100



0016383-20.2018.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



0016383-20.2018.8.26.0100



0016383-20.2018.8.26.0100

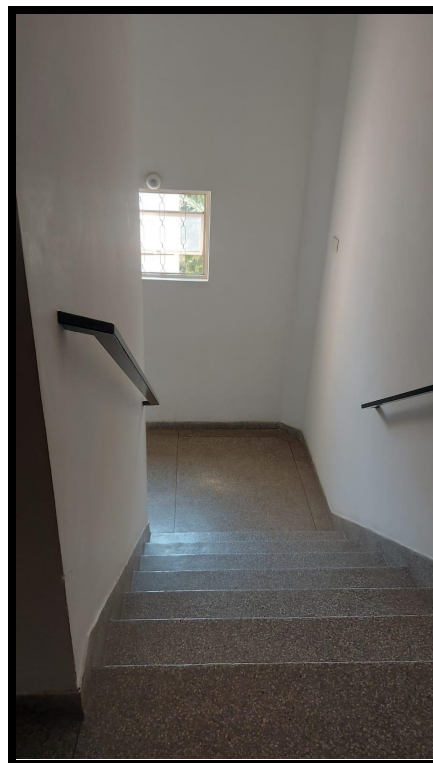
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



0016383-20.2018.8.26.0100



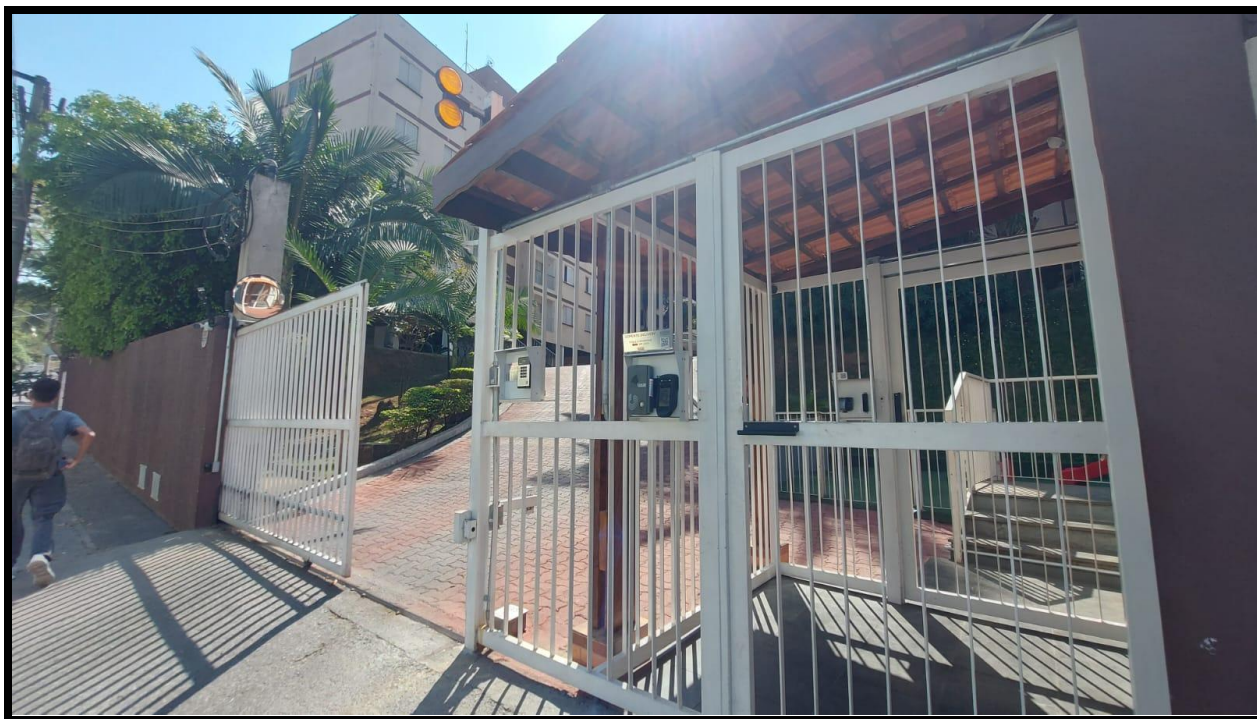
0016383-20.2018.8.26.0100



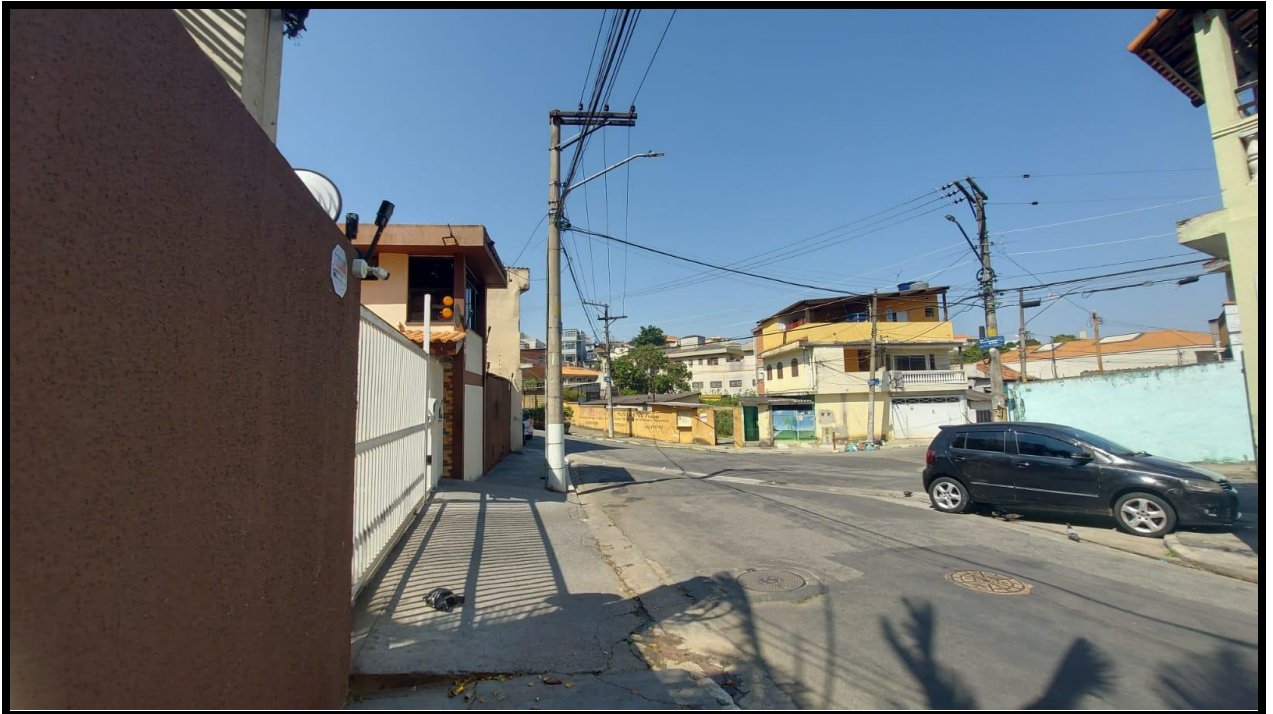
0016383-20.2018.8.26.0100



0016383-20.2018.8.26.0100



0016383-20.2018.8.26.0100



0016383-20.2018.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de apartamentos similares e que estão localizados e sendo ofertados no próprio condomínio Morada dos Pássaros.

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

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

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

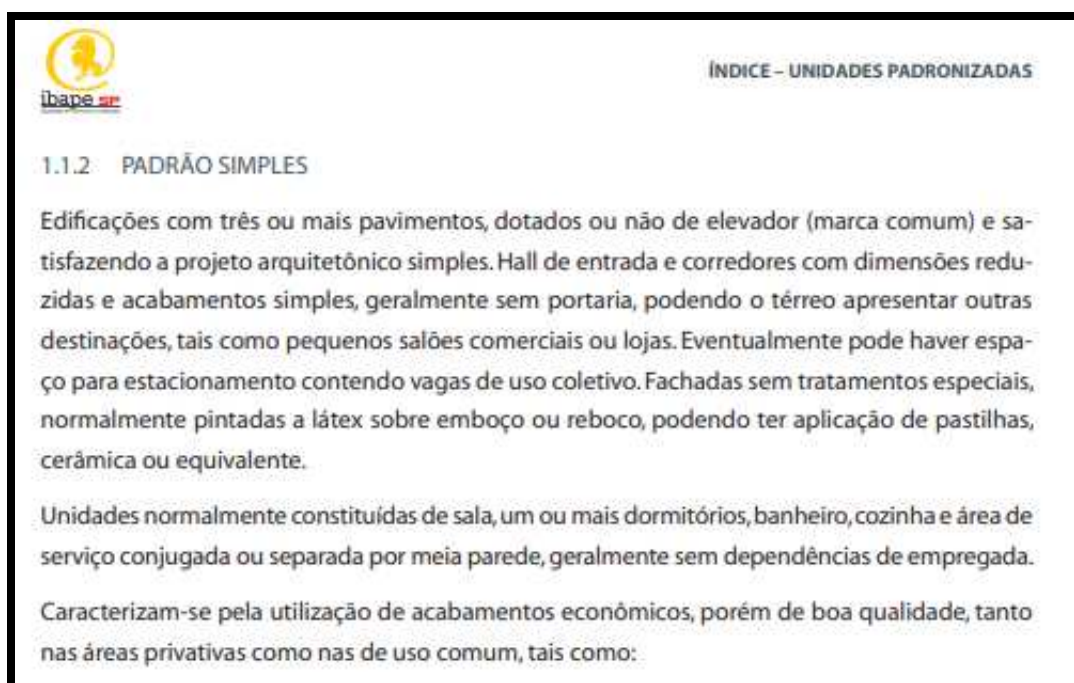
Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares no Condomínio Residencial Morada dos Pássaros que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Endereço: Apto 41 Bloco 02 - Cond Residencial Morada dos Pássaros
Rua Itapixé, 189 - Vila Guedes - São Paulo
- Área Útil: 54,22 m² - Garagem: 01 vaga
- Tipologia Construtiva: Apartamento Residencial
- Padrão Construtivo: Simples Ano de Construção: 1996



4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m²)	Vlr Unitário(R\$/m²)	Oferta	Vlr Homog
1	R\$240,000.00	54.22	4426.41	0.90	3983.77
2	R\$275,000.00	58.00	4741.38	0.90	4267.24
3	R\$235,000.00	54.22	4334.19	0.90	3900.77
4	R\$250,000.00	54.22	4610.84	0.90	4149.76
5	R\$250,000.00	54.22	4610.84	0.90	4149.76

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	3900.77
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	4267.24
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	20451.31
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	91.62
Amplitude total (R\$/m²)	366.47
Média aritmética (R\$/m²)	4090.26
Mediana (R\$/m²)	4149.76
Desvio médio (R\$/m²)	118.39

Desvio padrão (R\$/m²)	146.33
Variância (R\$/m²) ^ 2	21411.96

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65 ρ / n= 5

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,21

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,29

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

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.5. CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

0016383-20.2018.8.26.0100

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área do Imóvel (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 4.90,26

Área equivalente do imóvel (m²) = 54,22

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 4.090,26 x 54,22 = 221.773,97

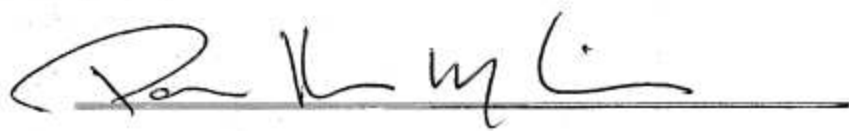
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 222.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 222.000,00
(duzentos e vinte e dois mil reais)
Ref. Agosto de 2023

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 40 (quarenta) páginas, 25 (vinte e cinco) fotografias que compõem a vistoria e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 28 de Agosto de 2023



Engº. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

ANEXO 1 - Matrícula do imóvel nº 108.811 - 16º CRI São Paulo/SP

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:01/06/2023 10:09:21

fls. 183

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula **108.811** ficha **1** São Paulo, 15 de agosto de 2.001

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO SABIA" - BLOCO 02, integrante do Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, situado à Rua Itapixé, Nº 189, no 31º subdistrito Pirituba, com a área privativa de 54,220m², a área comum de 56,773m², a área real total construída de 110,993m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,25% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de utilização de uma vaga no estacionamento coletivo (parte coberta e parte descoberta) para veículo de passeio.

PROPRIETÁRIA:- EMP - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 575, conjunto 1314, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 65.486.383/0001-03.

CONTRIBUINTE:- 078.341.0121-8.

REGISTRO ANTERIOR:- (AV-1) na Matrícula nº 94.658 de 22 de março de 1.996, (R-5) na Matrícula nº 23.516 de 17 de maio de 1.994, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

R-1/ 108.811 .-Por instrumento particular de venda e compra datado de 20 de julho de 2.001, a proprietária EMP - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, à qual apresentou Certidão Negativa de Débito - CND sob nº 289772001-21003030, emitida em 11 de julho de 2.001, pelo INSS, bem como Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretária da Receita Federal, com efeito de negativa, sob nº E-4.421.696, emitida em 13 de fevereiro de 2.001, pela Secretária da Receita Federal - Ministério da Fazenda, transmitiu o imóvel desta matrícula, à ALEXANDRE VIEIRA DUARTE, brasileiro, economiário, RG nº 23.621.258-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 182.983.098-80, residente e domiciliado, nesta Capital, na Avenida Ceci, nº 2001, aptº 11, Planalto Paulista, e RAQUEL PEREIRA DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, auxiliar de crédito, RG número 27.509.336-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 278.169.758-30, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Ceci, nº 20001, aptº 11, no Planalto Paulista, pelo preço de R\$47.000,00, do qual a importância de (continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2023 às 15:56, sob o número WJM.123410651527. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016383-20.2018.8.26.0100 e código F83A6B9.

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:01/06/2023 10:09:21

fls. 184

matrícula 108.811 ficha 1 verso

R\$1.852,40, foi obtida pelo levantamento do F.G.T.S.- São Paulo, 15 de agosto de 2.001.-Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-2/ 108.811.- Do instrumento particular referido no registro nº 1, desta matrícula, os proprietários ALEXANDRE VIEIRA DUARTE, e RAQUEL PEREIRA DE OLIVEIRA, já qualificados, deram o imóvel em primeira e especial hipoteca a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$38.400,00, pagáveis por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, nos dois (02) primeiros anos de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e juros, dos Prêmios de Seguro e da Taxa de Risco de Crédito, serão recalculadas a cada período de 12 meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. A taxa de Administração é reajustada anualmente no dia correspondente a assinatura deste instrumento. Os recalculos da prestação de amortização e juros, serão efetuados com base no saldo devedor, atualizado na forma da cláusula nona, ou seja, o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável as contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - F.G.T.S, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização prazo remanescente deste contrato. A partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e juros e dos prêmios de Seguro poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato. Sistema de Amortização - Sacre, com a taxa anual de juros nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1677%, sendo de R\$461,51 o valor da primeira prestação que vencerá no dia 20 de agosto de 2.001, na forma prevista no título.- São Paulo, 15 de agosto de 2.001.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

(CONTINUA NA FICHA Nº. 2)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2023 às 15:56, sob o número WJM123410651527. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016383-20.2018.8.26.0100 e código FB34689.

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:01/06/2023 10:09:21

fls. 185

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula **108.811** ficha **2**

São Paulo, **31 de agosto de 2.017.**

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº. 1)

Prenotação: 499786 de 25/08/2017

AV-3/108.811.- De conformidade com a Certidão datada de 02 de maio de 2.017, extraída dos autos da Ação de Procedimento Sumário-Despesas Condominiais- Processo Físico Nº:0040430-17.2002.8.26.0004, distribuída em 13 de dezembro de 2.002, movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS ou CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, situado nesta Capital, na Rua Itapixé, nº. 189, Pirituba, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 02.892.303/0001-91, contra AMADEU DE SOUZA FILHO, brasileiro, funcionário público estadual, RG. nº. 16.105.043, inscrito no CPF/MF sob nº. 041.288.148-90, e sua mulher CLAUDIA IOANNOU ALBUQUERQUE DE SOUZA, brasileira, funcionária pública municipal, RG. nº. 13.369.757, inscrita no CPF/MF sob número 014.161.108-10, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Ricardo Medina Filho, nº. 1519, Vila Ipojuca, assinada digitalmente por ANETE ARTONI- Coordenadora do Cartório da 2ª. Vara Cível do Foro Regional IV da Lapa, desta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de ALEXANDRE VIEIRA DUARTE e RAQUEL PEREIRA DE OLIVEIRA, foi **PENHORADO**, para garantia da dívida no valor de R\$13.744,25.- Figurando como **FIEIS DEPOSITÁRIOS**: AMADEU DE SOUZA FILHO e sua mulher CLAUDIA IOANNOU ALBUQUERQUE DE SOUZA, já qualificados.- São Paulo, 31 de agosto de 2.017.- ESCRIVENTE SUBSTITUTO, *دورا ماريا د اوليويرا پنا* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-4/108.811 - PENHORA

Averbado em 18 de maio de 2023 - Prenotação nº 627.687 de 12/05/2023

Selo Digital: 1112783E11E4400062768723U

De conformidade com a Certidão de Penhora Online datada de 11 de maio de 2023, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem:- 0016383-20.2018.8.26.0100, movida por APARECIDA MARCELINO ALVES, CPF nº 053.671.508-45, contra ALEXANDRE VIEIRA DUARTE, CPF nº 182.983.098-80 e RAQUEL PEREIRA DE

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2023 às 15:56, sob o número WJM123410651527 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016383-20.2018.8.26.0100 e código FB3A6B9.

0016383-20.2018.8.26.0100

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:01/06/2023 10:09:21

fls. 186

matricula
108.811

ficha
02
verso

OLIVEIRA, CPF nº 278.169.758-30, produzida eletronicamente, conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida por ordem do MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO para a garantia da dívida no valor de R\$77.590,57.- Figurando como depositários:- ALEXANDRE VIEIRA DUARTE e RAQUEL PEREIRA DE OLIVEIRA, já qualificados.

Luciana Boccuzzi 
Escrevente Autorizada

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2023 às 15:56, sob o número WJM123410651527. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016383-20.2018.8.26.0100 e código FB3A6B9.

0016383-20.2018.8.26.0100

ANEXO 02 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

MENOR

17 fotos

início / Venda / ... / Rua Itapicoll

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 240.000

Rua Itapicoll, 189 - Pirituba, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. (RUVD-787AP)

55m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

[Simular Financiamento](#)

VILA GUEDES (PIRITUBA) - (RUVD-787AP)

COMPRA

R\$ 240.000

Condomínio: R\$ 480

IPTU: [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

L.R. Ruiz

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pirituba-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS240000-id-2505538239/>

0016383-20.2018.8.26.0100

- Elemento comparativo 02

MENU ANUNCIAR

17 fotos

Início / Venda / ... / Rua Itapixil

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 275.000

Rua Itapixil - Pirituba, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COO. AP9806

58m² 2 quartos

1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Apartamento Vila Guedes - Pirituba 58 metros - Pirituba 2 dormitórios, sacada, 1 vaga e opções de l

☐

Lindo apartamento Vila Guedes - Pirituba

COMPRA

R\$ 275.000

[Preço abaixo da mercado](#)

Condomínio **R\$ 484**

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

NORTELAR ADMINISTRACAO E ASSESSORIA LTDA.

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pirituba-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS275000-id-2637685293/>

0016383-20.2018.8.26.0100

- Elemento comparativo 03



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-varanda-vila-guedes-zona-oeste-sao-paulo-sp-52m2-id-2525050357/>

0016383-20.2018.8.26.0100

- Elemento comparativo 04

zap

Menu

Apartamentos à Venda / Rua Itapixé

Apartamento com 2 Quartos à venda, 50m² - Vila Guedes

apartamento para comprar em
Rua Itapixé - Vila Guedes, São Paulo - SP

Venda R\$ 255.000
condomínio R\$ 550
IPTU não informado

50 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-varanda-vila-guedes-zona-oeste-sao-paulo-sp-50m2-id-2649006967/>

0016383-20.2018.8.26.0100

- Elemento comparativo 05



zap

Menu

Apartamentos à Venda / Rua Itapixé

Apartamento com 2 Quartos à venda, 58m² - Vila Guedes

apartamento para comprar em
Rua Itapixé, 189 - Vila Guedes, São Paulo - SP

Venda R\$ 250.000
condomínio R\$ 450.000
IPTU R\$ 150

58 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-vila-guedes-zona-oeste-sao-paulo-sp-58m2-id-2497430673/>

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 222.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2023 a Março/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	578 dias	1,073891
Percentual correspondente	578 dias	7,389134 %
Valor corrigido para 01/03/2025	(=)	R\$ 238.403,88
Sub Total	(=)	R\$ 238.403,88
Valor total	(=)	R\$ 238.403,88

[Retornar](#) [Imprimir](#)