

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORALES

Apartamento nº151

Avenida Paes de Barros, nº1.667

Mooca - CEP 03115-001

São Paulo / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

HastaVip Alienações Públicas Ltda.

CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo

1041345-85.2021.8.26.0100 - 23º VC Fórum São Paulo/SP

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 7.517 do 07º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP referente a um apartamento sob o nº151, localizado no 15º andar do “EDIFÍCIO MORALES”, sito à Avenida Paes de Barros, nº 1.667, no 33º Subdistrito - ALTO DA MOOCA, com a área útil ou privativa de 122,9760m², de construção, a área comum de 42,935041m², e a área total construída de 165,911041m², com a correspondente fração ideal de 21,4566717m² ou 1,27718554% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

Valor Total de Venda

R\$ 642.000,00

(seiscentos e quarenta e dois mil reais)

Ref. Fevereiro de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. USO DO IMÓVEL	8
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	8
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	10
2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	10
2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	19
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	19
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	20
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	22
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	22
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	22
4.5. CONCLUSÃO FINAL	23
5. ENCERRAMENTO	24
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 7.517 - 1º CRI São Paulo/SP	25
ANEXO 02 - Ficha Cadastral do Imóvel	29
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	30

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 7.517 do 07º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP referente à um apartamento sob o nº151, localizado no 15º andar do "EDIFÍCIO MORALES", sito à Avenida Paes de Barros, nº 1.667, no 33º Subdistrito - ALTO DA MOOCA, com a área útil ou privativa de 122,9760m², de construção, a área comum de 42,935041m², e a área total construída de 165,911041m², com a correspondente fração ideal de 21,4566717m² ou 1,27718554% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A localização do Condomínio Residencial Morales no bairro Mooca;
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares no próprio condomínio;
- c) A matrícula do imóvel avaliando não contempla vaga de garagem;
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel;
- e) 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, 06/02/2023, às 11:00, este perito esteve presente no Condomínio Residencial Morales para realizar a vistoria no imóvel objeto da matrícula penhorada nº7.517 do 07ºCRI de São Paulo/SP.

O imóvel é caracterizado como apartamento de uso residencial.

Na portaria do condomínio este perito foi atendido pelo zelador Sr. Djalma, e informou que o imóvel avaliando atualmente é ocupado pelo Sr. Paschoal Aquino Neto, herdeiro do falecido Antônio Aquino, e neto da executada Augusta Alves Aquino.

O zelador informou também que a executada Augusta Alves Aquino é falecida há muitos anos.

Realizado contato com a unidade avalianda, foi atendido pela sra. Tatiana, que conforme informação do zelador, seria esposa de Paschoal Aquino Neto.

Após tomar ciência, a sra. Tatiana não permitiu a entrada deste perito ao interior da unidade.

Os executados, conforme informado pelo zelador, possuem uma vaga de garagem fixa, localizada no subsolo do condomínio.

Questionando o advogado do autor, Dr. Cláudio Poutilho, informou que a vaga de garagem, na posse dos executados, possui matrícula autônoma, que não foi objeto de penhora.

Desta maneira, por solicitação do advogado do autor, este perito apresentará, além do valor de venda do apartamento, que não contempla vaga de garagem, conforme matrícula penhorada, também apresentará o valor de venda de uma vaga de garagem no próprio Condomínio Residencial Morales.

2.1. LOCALIZAÇÃO

A matrícula penhorada refere-se ao apartamento n° 151, do Condomínio Residencial Morales, que localiza-se na Av. Paes de Barros, n° 1.667, no bairro Mooca, do município de São Paulo/SP.

1041345-85.2021.8.26.0100

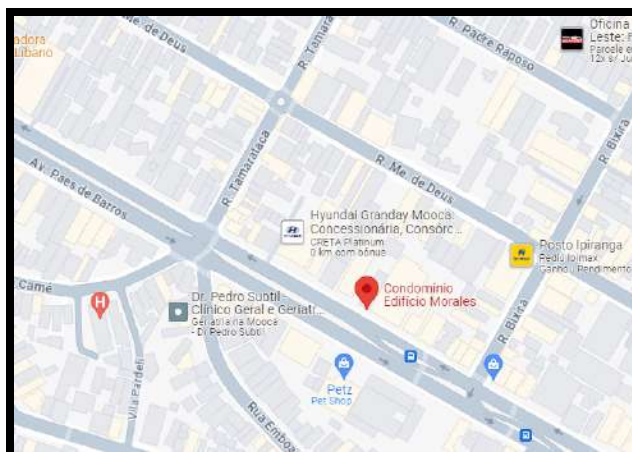


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Morales - São Paulo/SP

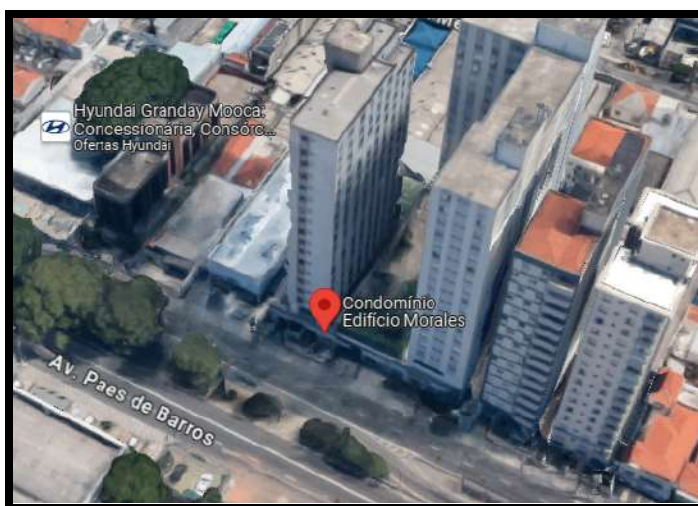


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Morales - São Paulo/SP



Imagem GoogleMaps - Cond Resid Morales - Moóca - São Paulo/SP

1041345-85.2021.8.26.0100



Cond Resid Morales - Moóca - São Paulo/SP



Cond Resid Morales - Moóca - São Paulo/SP

1041345-85.2021.8.26.0100

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de um apartamento, destinado ao uso residencial, atualmente ocupado por Paschoal Aquino Neto e família.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel objeto desta avaliação é formado pela Matrícula Imobiliária nº 7.517 do 07º 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 N.º 2 - REGISTRO

matrícula **7517**

GERAL do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 30 de junho de 19 77.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º. 151, localizado no 15º andar do "EDIFÍCIO - MORALES, sito à Avenida Paes de Barros, n.º. 1.667, no 33º Subdistrito - ALTO DA MOÓCA, com a área útil ou privativa de 122,9760m2., de construção, a área comum de 42,935041m2., e a área total construída de 165,911041m2., com a correspondente fração ideal de 21,456717m2.- ou 1,27718554% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE: n.º.032.045.0211-2.

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo sob n ° **032.045.0211-2**

1041345-85.2021.8.26.0100

Extrato válido para 16/02/2024



**Cidade de
São Paulo**

**Procuradoria
Geral do Município**

**Consulta e Pagamento
de Dívidas**

IPTU - 032.045.0211-2

Devedor inexistente na dívida ativa para o número: 032.045.0211-2

PREFEITURA DE SÃO PAULO **GeoSampa Mapa** **Mapa Digital da Cidade de São Paulo**



[Fechar janela](#)

Perímetro Zona de Uso (1)

Zona de Uso: ZEU

Observações:

Lote

Setor:	032
Quadra:	045
Lote:	0000
Dígito SQL:	
Condomínio:	01
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	153044
Nome logradouro:	AV PAES DE BARROS
Número porta:	1645 1687
Complemento:	
Situação:	
Uso:	Condomínio
Área terreno (m2):	1680
Área construída (m2):	
Código do contribuinte:	

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área útil de 122,976m² e 165,911 m² de área total.

As unidades com 122,976 m² de área útil, possuem três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço, dependência de empregada e banheiro.

O executado utiliza uma vaga de garagem fixa, identificada pelo número 151, e conforme informação do advogado do condomínio, possui matrícula autônoma.

2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Morales, edificado em 1974, é composto por torre única e subsolo destinado às vagas de garagem

A área comum do condomínio é composta por salão de festa, salão de jogos, playground e quadra poliesportiva.

Possui portaria 24h, câmeras de segurança e cerca elétrica instalada no perímetro que delimita o condomínio.

2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro da Mooca possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público..<https://pt.wikipedia.org/wiki/Mooca> - link com informações sobre o bairro da Mooca.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos ao levantamento fotográfico do condomínio em **06/02/2024**.



1041345-85.2021.8.26.0100



1041345-85.2021.8.26.0100



1041345-85.2021.8.26.0100



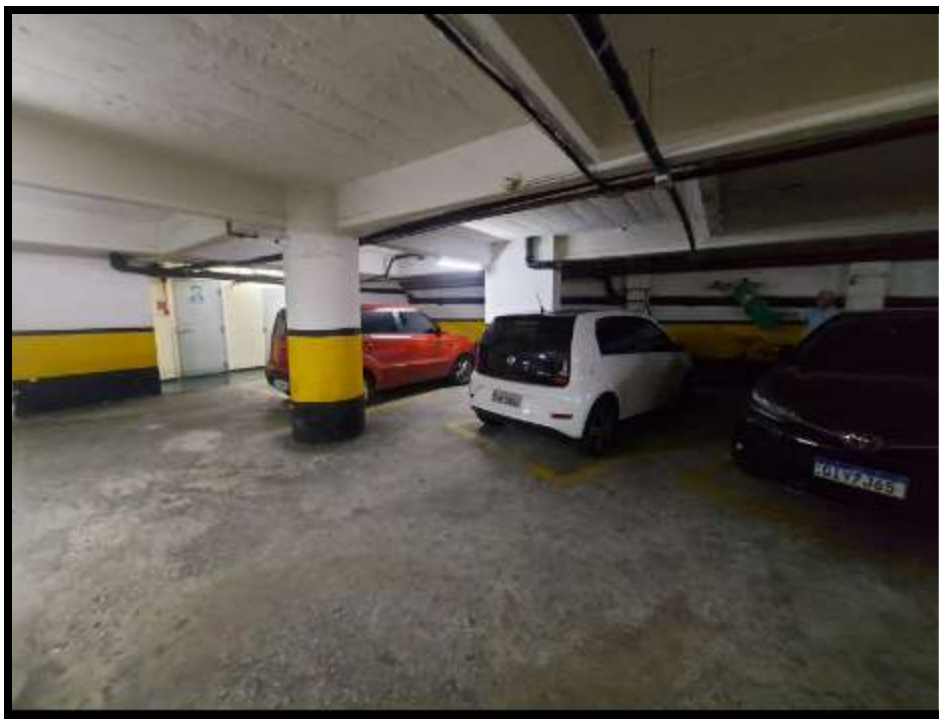
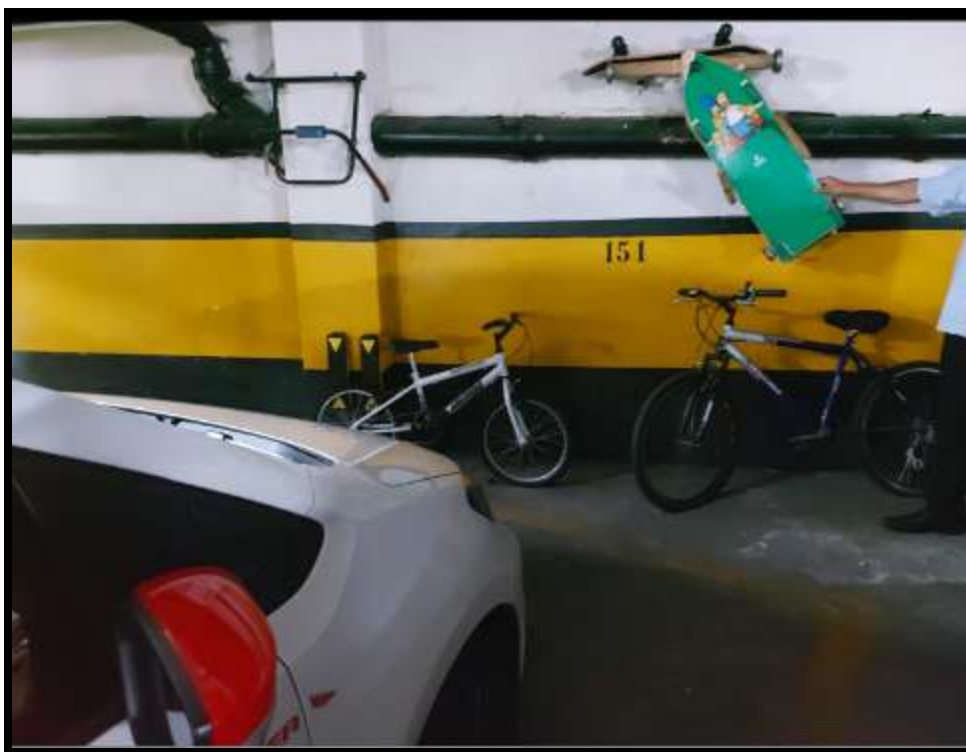
1041345-85.2021.8.26.0100



1041345-85.2021.8.26.0100



1041345-85.2021.8.26.0100

**SUBSOLO GARAGEM - COND. RES. MORALES****VAGA de GARAGEM n° 151**

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de apartamentos similares que estão localizados e sendo ofertados no próprio Condomínio Residencial Morales.

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.

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos no próprio Condomínio Residencial Morales.

Importante informar que todos os seis elementos comparativos utilizados nos cálculos, possuem uma vaga de garagem incluída no valor ofertado, deste modo será obtido primeiramente o valor de um apartamento com uma vaga de garagem.

Posteriormente, atribuindo-se valor de venda de uma vaga de garagem equivalente a 10% do valor de venda do imóvel, excluindo do valor da garagem calculado, obteremos o valor final do imóvel, conforme matrícula penhorada.

Assim sendo, estas informações coletadas culminaram no seguinte relatório de avaliação

RELATÓRIO

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO



BEM AVALIANDO Apartamento Residencial

ENDEREÇO: Apto 151 - Cond Residencial Morales

Av. Paes de Barros, 1.667

Mooca - São Paulo/SP

ÁREA ÚTIL: 122,68 m² **ÁREA TOTAL:** 165,98m²

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m²)	Vlr Unitário	Oferta	Vlr Homog (R\$/m²)
1	R\$560,000.00	89.00	6292.13	0.90	5662.92
2	R\$560,000.00	89.00	6292.13	0.90	5662.92
3	R\$610,000.00	89.00	6853.93	0.90	6168.54
4	R\$590,000.00	89.00	6629.21	0.90	5966.29
5	R\$550,000.00	89.00	6179.78	0.90	5561.80
6	R\$570,000.00	89.00	6404.49	0.90	5764.04

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	5561.80
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	6168.54
Somatório dos valores homogeneizados (R\$)	34786.52
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	151.69
Amplitude total (R\$/m²)	606.74
Média aritmética (R\$/m²)	5797.75
Mediana (R\$/m²)	5713.48
Desvio médio (R\$/m²)	179.78
Desvio padrão (R\$/m²)	227.62
Variância (R\$/m²) ^ 2	51811.64

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 = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

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

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

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = **1,63**

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 = **1,04**

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, onde os todos os seis elementos comparativos possuem uma vaga de garagem, conclui-se que o valor unitario (R\$/m²) obtido está incluído o valor da vaga de garagem, portanto:

$$\text{Valor de Venda (c/ vaga)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área do Imóvel (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Valor arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 5.797,75$$

$$\text{Área equivalente do imóvel (m}^2 \text{)} = 122,98$$

$$\text{Valor de Venda} = 5.797,75 \times 122,98 = 713.007,64$$

Logo:

$$\text{Valor de Venda (c/ vaga)} = \text{R\$ } 713.000,00$$

4.5.1 Cálculo do valor da vaga de Garagem

$$\text{Valor da vaga de garagem} = 10\% \text{ Valor de Venda c/ vaga de garagem}$$

$$\text{Valor da vaga de garagem} = 0,10 \times 713.000 = 71.300$$

$$\text{Valor da vaga de garagem} = \text{R\$ } 71.000,00$$

4.5.1 Cálculo Final do Valor de Venda (Matrícula 7.051 do 07°CRI SP)

Valor de Venda = Valor de Venda (c/ vaga) - Valor da vaga de garagem
portanto:

$$\text{Valor de Venda} = 713.000,00 - 71.000,00 = 642.000,00$$

$$\text{VALOR de VENDA (s/ vaga)} = \text{R\$ } 642.000,00$$

1041345-85.2021.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

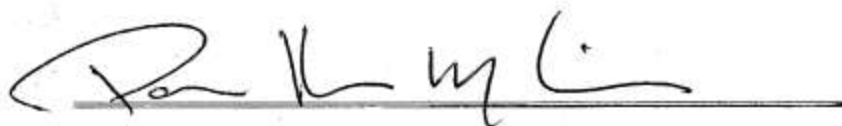
Valor de Venda - (Matr 7.517 do 07°CRI SP)
R\$ 642.000,00
(seiscentos e quarenta e dois mil reais)
Ref. Fevereiro de 2024

Valor de Venda (Vaga de garagem)
R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais)
Ref. Fevereiro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 31 (trinta e uma) páginas, 14 (quatorze) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2024



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

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1041345-85.2021.8.26.0100

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 7.517 - 1º CRI São Paulo/SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL do Sistema de Registro
de Imóveis

matrícula 7517

1

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Visualização de Matrícula
de São Paulo

São Paulo, 30 de junho de 1977.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º. 151, localizado no 15º andar do "EDIFÍCIO - MORALES", sito à Avenida Paes de Barros, n.º. 1.667, no 33º Subdistrito - ALTO DA MOÓCA, com a área útil ou privativa de 122,9760m2., de construção, a área comum de 42,935041m2., e a área total construída de 165,911041m2., com a correspondente fração ideal de 21,456717m2. - ou 1,27718554% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE: n.º.032.045.0211-2.

PROPRIETÁRIA: PREDITEC S/A. - IMÓVEIS, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES, com sede nesta Capital, a Avenida Paes de Barros, n.º. 1.417, inscrita no CGC. sob o n.º.61.432.993/001.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º. 83.505, desta Cartório.

Insritaralle

7.º Cartório de Reg. Imov.
Pra. João Mendes, 52 - 6.º and.
José Manoel de Freitas Valle
Escriturante Autorizado

R. 01- M. 7.517, em 30 de junho de 1.977.

Por escritura de 20-05-77, (L. 1.543, fls. 208), lavrada no 1.º Cartório de Notas da Capital, a proprietária acima qualificada, TRANSMITIU por venda feita a PASCHOA AQUINO, RG. n.º.1.070.525 e do CIG. - n.º.038.084.248, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com Augusta Alves Aquino, residente e domiciliado nesta Capital, a Rua Madre de Deus, n.º. 1.538, a FRAÇÃO IDEAL do terreno de 21,456717m2., que corresponde ao APARTAMENTO, constante desta matrícula, pelo valor de CR\$200,00 (inclusive de outra fração), - sendo a construção da unidade própria do comprador, que a construiu nos termos do Instrumento particular datado de 02-01-70.

REGISTRADO POR: *Insritaralle*

7.º Cartório de Reg. Imov.
Pra. João Mendes, 52 - 6.º and.
José Manoel de Freitas Valle
Escriturante Autorizado

AV.02 - em 18 de Setembro de 1.987.

Procede-se a presente averbação nos termos do § 1º do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que, pela inscrição feita neste Cartório sob o nº 17.873, em data de 12 de novembro de 1.969, parte do terreno onde se acha edificad o Edifício Morales, acha-se gravado por uma SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM E LIVRE TRÂNSITO a favor do prédio edificad do no terreno confrontante representado pelo lote nº 6-A, da

- continua no verso -

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 871.340-**- DATA: 08/01/2024 10:40:00 - VALOR: R\$ 20,48

1041345-85.2021.8.26.0100

Visualização de Matrícula

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula: **7.517** **1** VOTO

quadra 29, do Parque da Moóca, que recebeu a denominação de-Edifício Itatiaia.

AVERBADO POR: *[Assinatura]* **ANTONIO CARLOS DELATO CÂMARA**
OFICIAL MAIOR

Av. 03, em 09 de JUNHO de 2011- (PRENOTAÇÃO nº 289.822 de 20/05/2011)

À vista do Formal de Partilha expedido em 27/01/2005, pelo Cartório da 4ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, da cédula de identidade expedida pela SSP/SP aos 19/06/1958 e dos cartões de identificação do contribuinte expedidos pela Secretaria da Receita Federal, faço constar que o número completo do CPF/MF do adquirente: PASCHOAL AQUINO, é 038.084.248-34 e que sua esposa AUGUSTA ALVES AQUINO, brasileira, aposentada, é portadora do RG nº 2.513.077 e do CPF/MF nº 901.467.518-68.

[Assinatura] **Cláudio D. F. da Silva**
ESCR. AUTORIZADO

Av. 04, em 09 de JUNHO de 2011- (PRENOTAÇÃO nº 289.822 de 20/05/2011)

À vista da certidão de óbito expedida em 19/09/2004, pelo Oficial de Registro Civil do 17º Subdistrito – Bela Vista, desta Capital, extraída do termo nº 486, livro C nº 046, fls. 127, que integra o Formal de Partilha expedido em 27/01/2005, pelo Cartório da 4ª Vara da Família e Sucessões, desta Capital, faço constar o óbito de PASCHOAL AQUINO, já qualificado, ocorrido aos 13/09/2004.

[Assinatura] **Cláudio D. F. da Silva**
ESCR. AUTORIZADO

R. 05, em 09 de JUNHO de 2011- (PRENOTAÇÃO nº 289.822 de 20/05/2011)

Do Formal de Partilha expedido em 27/01/2005, pelo Cartório da 4ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, extraído dos autos (processo nº 000.01.306964-0), de arrolamento dos bens deixados por PASCHOAL AQUINO, falecido no estado civil de casado com Augusta Alves Aquino, verifica-se que o imóvel (além de outro) avaliado em R\$43.889,00 (quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e nove reais), foi PARTILHADO na seguinte proporção: à viúva-meeira e legatária: AUGUSTA ALVES AQUINO, já qualificada, três quartas partes ideais (¾) ou 75% e ao herdeiro-filho: ANTONIO AQUINO, brasileiro, comerciante, RG nº 3.283.367-SSP/SP e CPF/MF nº 054.876.848-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com ROZANGELA VASCONCELOS AQUINO, brasileira, comerciante, RG nº 13.550.903-SSP/SP e CPF/MF nº 304.080.928-82, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Tabajaras nº 461, uma quarta parte ideal (¼) ou 25%.

[Assinatura] **Cláudio D. F. da Silva**
ESCR. AUTORIZADO

(continua na ficha 2)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-**- DATA: 08/01/2024 10:40:00 - VALOR: R\$ 20,48

1041345-85.2021.8.26.0100

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL de Registro Eletrônico de Imóveis

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Visualização da Matrícula

matrícula 7.517 2

São Paulo, 09 de JUNHO de 2011.

(continuação da matrícula nº 7.517)

Av. 06, em 09 de JUNHO de 2011- (PRENOTAÇÃO nº 289.822 de 20/05/2011)

Do testamento deixado pelo inventariado: PASCHOAL AQUINO, constante do Formal de Partilha expedido em 27/01/2005, pelo Cartório da 4ª Vara da Família e Sucessões desta Capital, que a parte ideal correspondente a 25% do imóvel recebida a título de legado pela viúva AUGUSTA ALVES AQUINO e a parte ideal correspondente a 25% do imóvel atribuída ao herdeiro filho, ANTONIO AQUINO, casado com ROZANGELA VASCONCELOS AQUINO, já qualificados, ficam gravadas com a cláusula vitalícia de incomunicabilidade.

Cláudio B. F. da Silva
ESCR. AUTORIZADO

Av. 07, em 27 de agosto de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 473.710 de 09/08/2021)

À vista do requerimento firmado em 19/07/2021, e da Decisão proferida pelo D. Juízo de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, em 27/04/2021 nos autos (Processo nº 1041345-85.2021.8.26.0100), faço constar, na forma prevista no artigo 828 do atual Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, distribuída no dia 27/04/2021 e admitida em Juízo, na qual figuram como exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORALES, inscrito no CNPJ/MF nº 54.459.250/0001-13, e como executados: 1) AUGUSTA ALVES AQUINO e 2) ANTONIO AQUINO, casado com ROZANGELA VASCONCELOS AQUINO, já qualificados cujo o valor da causa é R\$25.183,99 (vinte e cinco mil, cento e oitenta e três reais e noventa e nove centavos).

selo: 124594331HV000464359TX21S

Marcus Vinicius S. Brito
ESCR. AUTORIZADO

A(O) escrevente:

Av. 08, em 14 de fevereiro de 2022- (PRENOTAÇÃO nº 485.705 de 28/01/2022)

Da Certidão expedida em 27/01/2022, pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central Cível, desta Capital, extraída da Ação de Execução Civil (processo nº 1041345-85.2021.8.26.0100), que da notícia a Av.07, na qual figuram como exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORALES, CNPJ/MF nº 54.459.250/0001-13; e como executados: 1) AUGUSTA ALVES AQUINO, viúva, e 2) ANTONIO AQUINO casado com ROZANGELA VASCONCELOS AQUINO, já qualificados, verifica-se que o imóvel matriculado foi PENHORADO. Sendo de R\$25.183,99 (vinte e cinco mil, cento e oitenta e três reais e noventa e nove centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeados depositários, AUGUSTA ALVES AQUINO e ANTONIO AQUINO.

selo: 124594331DM000561034AM22W

(continua no verso)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 08/01/2024 10:40:00 - VALOR: R\$ 20,48

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1041345-85.2021.8.26.0100

onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matricula 7.517 | **folha** 02 | **verso**

Visualização de Matrícula

A(O) escrevente:  **Marcus Vinicius S. Brito**
ESCR. AUTORIZADO

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 20,48**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 08/01/2024 10:40:00 - VALOR: R\$ 20,48

1041345-85.2021.8.26.0100

ANEXO 02 - Ficha Cadastral do Imóvel

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 032.045.0211-2			
Local do Imóvel: AV PAES DE BARROS, 1667 - APT 151 ED MORALES CEP 03115-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV PAES DE BARROS, 1667 - APT 151 ED MORALES CEP 03115-001			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.680	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0128
Área total (m²):	1.680		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	116	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.374	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	5.003,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	140.549,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	104.490,00		
Base de cálculo do IPTU:	245.039,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/05/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 16/02/2024 Número do Documento: 2.2024.001211869-5			

1041345-85.2021.8.26.0100

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / MÓOCA / Avenida Paes de Barros

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 89 m² por R\$ 560.000 COD. AP6881

Condomínio Edifício Morales • Avenida Paes de Barros, 1667 - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

89m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA R\$ 560.000

Condomínio R\$ 773

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE ROSSI IMÓVEIS

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-89m2-venda-RS560000-id-2669442210/>

- Elemento comparativo 02

início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / MÓOCA / Avenida Paes de Barros

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 89 m² por R\$ 560.000 COD. AP69756

Condomínio Edifício Morales • Avenida Paes de Barros, 1667 - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

89m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA R\$ 560.000

Condomínio R\$ 773

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE ÁVILA & MANNO MOOCA - UNIDADE I

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-89m2-venda-RS560000-id-2652988081/>

- Elemento comparativo 03

início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / MÓOCA / Avenida Paes de Barros

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 88 m² por R\$ 610.000 COD. AP2847

Condomínio Edifício Morales • Avenida Paes de Barros, 1667 - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

88m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

COMPRA R\$ 610.000

Condomínio R\$ 712

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE CIANO IMÓVEIS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-88m2-venda-RS610000-id-2578507416/>

1041345-85.2021.8.26.0100

- Elemento comparativo 04

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / MÓOCA / Avenida Paes de Barros

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 89 m² por R\$ 590.000 COD. AP3387

Condomínio Edifício Morales • Avenida Paes de Barros, 1667 - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

89m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 590.000

Condomínio **R\$ 773**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
CIANO IMOVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-89m2-venda-RS590000-id-2689174538/>

- Elemento comparativo 05

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / MÓOCA / Avenida Paes de Barros

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 89 m² por R\$ 550.000 COD. AP09913

Condomínio Edifício Morales • Avenida Paes de Barros, 1667 - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

89m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 550.000

Condomínio **R\$ 773**
IPTU **R\$ 1**

ANUNCIANTE
ÁVILA & MANNO MOOCA - UNIDADE 1

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-89m2-venda-RS550000-id-2689138921/>

- Elemento comparativo 06

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / MÓOCA / Avenida Paes de Barros

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 89 m² por R\$ 570.000 COD. AP05824

Condomínio Edifício Morales • Avenida Paes de Barros, 1667 - MÓOCA, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

89m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

COMPRA
R\$ 570.000

Condomínio **R\$ 773**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Torres e Piccolomini Empr. Imobiliários

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-89m2-venda-RS570000-id-2648818653/>

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 642.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

Fevereiro/2024 a Janeiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

700 dias

1,088347

Percentual correspondente

700 dias

8,834678 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 698.718,63

Sub Total

(=)

R\$ 698.718,63

Valor total

(=)

R\$ 698.718,63[Retornar](#) [Imprimir](#)