Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:
Matrícula Imobiliária nº 126.193 - 15º CRI de São Paulo/SP
Rua Vapabussu, nº 439
Jardim Aeroporto - CEP 04632-010
São Paulo/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
02º Vara Cível - Foro Regional de Santo Amaro/SP

Processo
0234271-36.2009.8.26.0002 - Cumprimento de Sentença

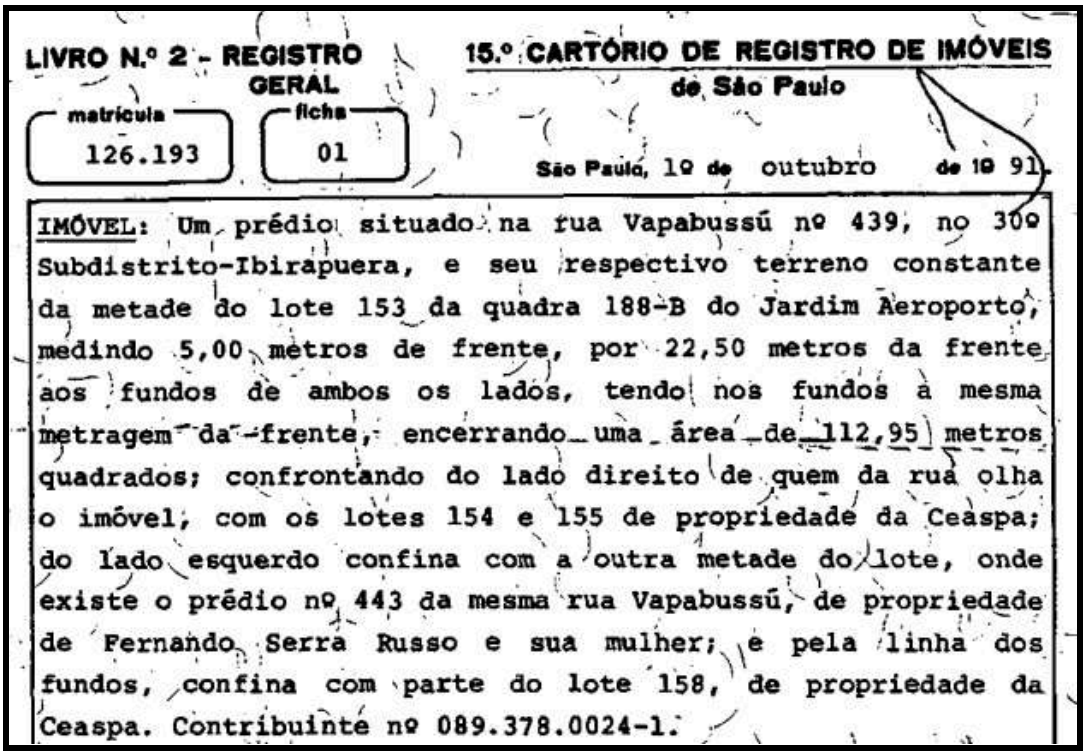
Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 126.193 do 15º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP, descrito como:



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 126.193 | ficha 01

São Paulo, 1º de outubro de 19 91

IMÓVEL: Um prédio situado na rua Vapabussú nº 439, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, e seu respectivo terreno constante da metade do lote 153 da quadra 188-B do Jardim Aeroporto, medindo 5,00 metros de frente, por 22,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 112,95 metros quadrados; confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes 154 e 155 de propriedade da Ceaspa; do lado esquerdo confina com a outra metade do lote, onde existe o prédio nº 443 da mesma rua Vapabussú, de propriedade de Fernando Serra Russo e sua mulher; e pela linha dos fundos, confina com parte do lote 158, de propriedade da Ceaspa. Contribuinte nº 089.378.0024-1.

Valor Total de Venda
R$ 692.000,00

(Seiscentos e noventa e dois mil reais)

Ref. Janeiro de 2026

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.2. USO DO IMÓVEL 7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS 7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES 9
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO 10
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 20
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 20
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO 21
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES 21
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO 22
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET") 24
4.6. VALOR FINAL DO IMÓVEL 25
7. ENCERRAMENTO 26
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 126.193 - 15º CRI São Paulo/SP 27
ANEXO 2 - Certidão de Dados Cadastrais 2026 33
ANEXO 3 - Contrato de Locação Residencial (25/06/2025) 34
ANEXO 4 - Elementos Comparativos 36

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 126.193 do 15º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

a) As documentações disponibilizadas do imóvel;

b) A localização do imóvel no município de São Paulo/SP;

c) As ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando;

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 também, 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, 22/01/26, às 11:30, este perito esteve no imóvel de número 439 da rua Vapabussu, no bairro Jardim Aeroporto, município de São Paulo/SP, para realizar a vistoria técnica.

No local, este perito foi atendido pelo morador Sr. Joel, que informou ser esposo da inquilina Bertha Iluri Quispo, e que possui contrato de locação residencial assinado em Junho de 2025 (Anexo 3), onde figura como locatário Igor Yukio Pereira Kuroda, filho do executado Walter Yassutomo Kuroda.

O morador não permitiu a vistoria interna.

Não estavam presentes os representantes das partes, como não indicaram assistentes técnicos, tampouco elaboraram quesitos prévios à vistoria.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na rua Vapabussu, 439, bairro Jardim Aeroporto, município de São Paulo /SP.

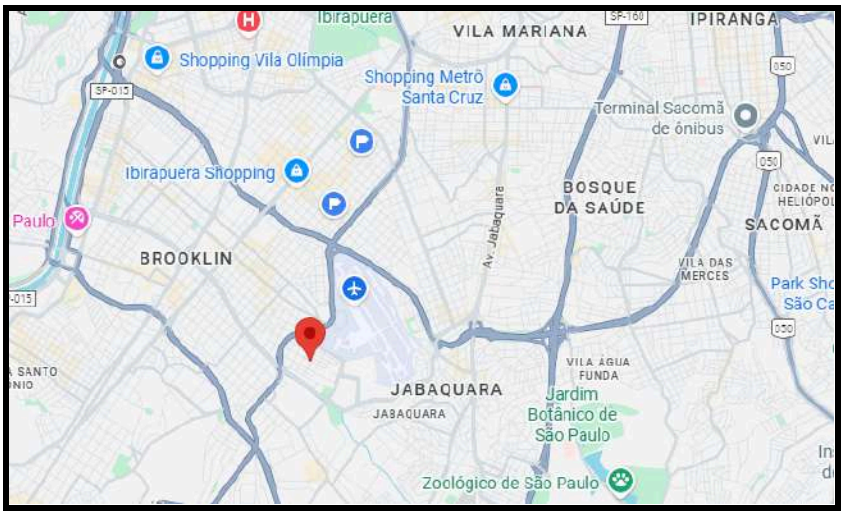


Imagem Google Maps - Rua Vapabussu, 439 - São Paulo/SP

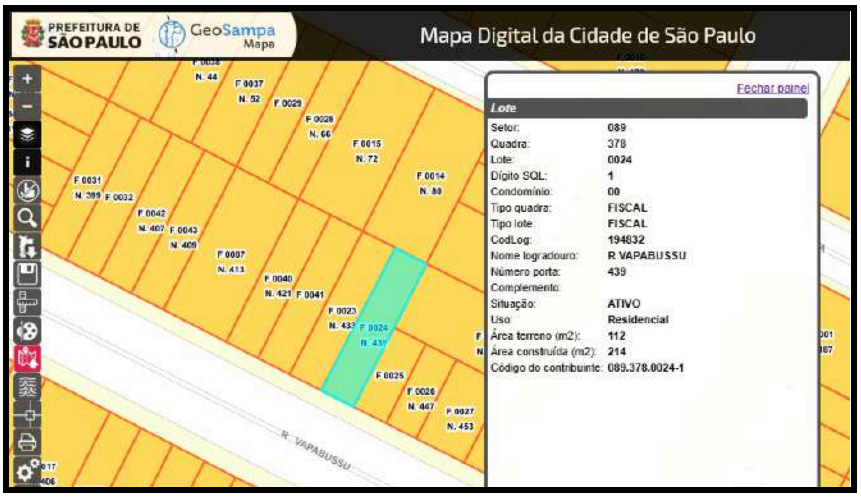


Imagem Geosampa - Rua Vapabussu, 439 - São Paulo/SP



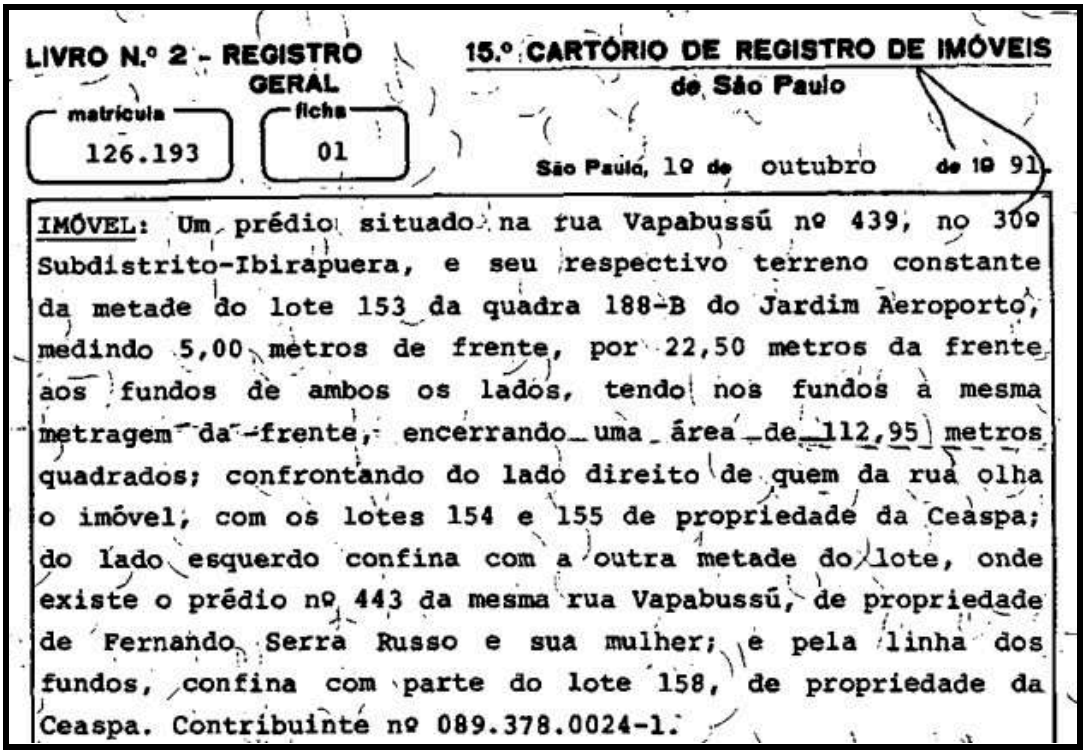
Rua Vapabussu, 439 - São Paulo/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando encontra-se atualmente ocupado pelo inquilino Sr. Joel e sua família, conforme Contrato de Locação Residencial (Anexo 3).

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 126.193 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**, possuem a seguinte descrição tabular:



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 126.193 | ficha 01

São Paulo, 1º de outubro de 19 91

IMÓVEL: Um prédio situado na rua Vapabussú nº 439, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, e seu respectivo terreno constante da metade do lote 153 da quadra 188-B do Jardim Aeroporto, medindo 5,00 metros de frente, por 22,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 112,95 metros quadrados; confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes 154 e 155 de propriedade da Ceaspa; do lado esquerdo confina com a outra metade do lote, onde existe o prédio nº 443 da mesma rua Vapabussú, de propriedade de Fernando Serra Russo e sua mulher; e pela linha dos fundos, confina com parte do lote 158, de propriedade da Ceaspa. Contribuinte nº 089.378.0024-1.

Junto à Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está cadastrado sob o nº: **089.378.0024-1**, em nome do **Espólio de Walter Yassutomo Kuroda**.

- Notificação de Lançamento - IPTU 2026

PREFEITURA DE SÃO PAULO

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
089.378.0024-1	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R VAPABUSSU, 439
CEP 04632-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ITATIAIA, 52 - AP 21
VILA GUARANI(ZONA SUL) SAO PAULO CEP 04310-010

Contribuinte(s):
CPF 768.038.488-68 ESPOLIO DE WALTER YASSUTOMO KURODA

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	112
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	112
Testada (m):	5,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	214
Área ocupada pela construção (m²):	110
Ano da construção corrigido:	1989
Padrão da construção:	1-C
Uso:	resid./coml.

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO(R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES					BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUIDA 214	X	CONSTRUÇÃO 2.249,00	X	OBSOLESC 0,6000					= CONSTRUÇÃO 288.772,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 112	X	TERRENO 3.149,00	X	PROFUND 1,0000	X TIPO TERR 1,0000	X CONDOMIN 1,0000	X FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERR INCORPORADO 352.688,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X TIPO TERR	X CONDOMIN	X FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
641.460,00	X	0,010	+	-175,62	=	6.238,98	X	1,000000	+	-1.277,38	=	4.961,60	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
	X		+		=		X		+		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
4.961,60	-	0,00	+	0,00	=	4.961,60	28/02/2026

Data de Emissão: 21/01/2026
Número do Documento: 1.2026.000268979-1
Solicitante: PAULO BERNARDES AVALIACOES LTDA (CNPJ 57.074.713/0001-17)

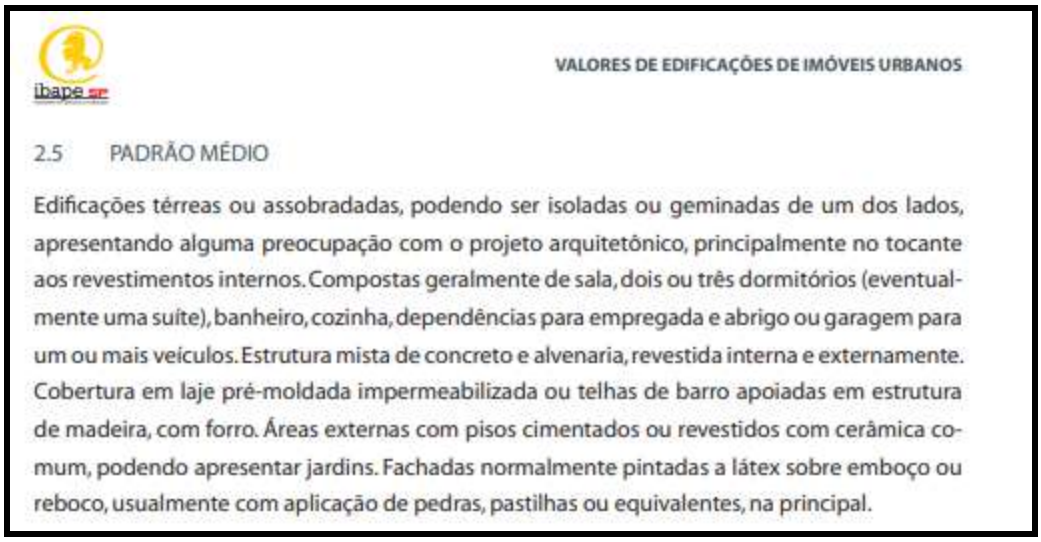
A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 21/04/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrículas imobiliária e respectivos dados cadastrais, disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo/SP, o imóvel avaliando é constituído por um prédio residencial, geminado, que foi edificado sobre terreno urbano, de solo seco, firme e inclinação lateral leve, com área de 112,95m² em formato retangular, sendo 5,00m de frente para a Rua Vapabussu por 22,50m de profundidade.

A edificação é tipificada e classificada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícias em Engenharia como uma **Casa Residencial Padrão Construtivo Médio,** com área construída de 214,00m² conforme dados cadastrais do imóvel.



ibape sp

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

O prédio residencial, geminado em seu lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, possui dois pavimentos.

Conforme descrito no Laudo de Avaliação, fl. 309, o pavimento térreo é composto por garagem coberta para dois veículos, sala de estar, lavabo, cozinha, área de serviço e quintal, contando ainda com uma edícula constituída por sala, quarto e banheiro. No segundo pavimento possui três dormitórios sendo uma suite e um banheiro.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Jardim Aeroporto, de zoneamento misto, tem predominância de imóveis residenciais de médio padrão construtivo, e conta com serviços e comércios variados de pequeno e médio porte.

O bairro, que está próximo ao aeroporto de Congonhas, dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamentos com sarjeta, rede de distribuição de água e de coleta de esgoto, rede de captação de águas pluviais, rede de telefonia, serviços de correio e outros.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

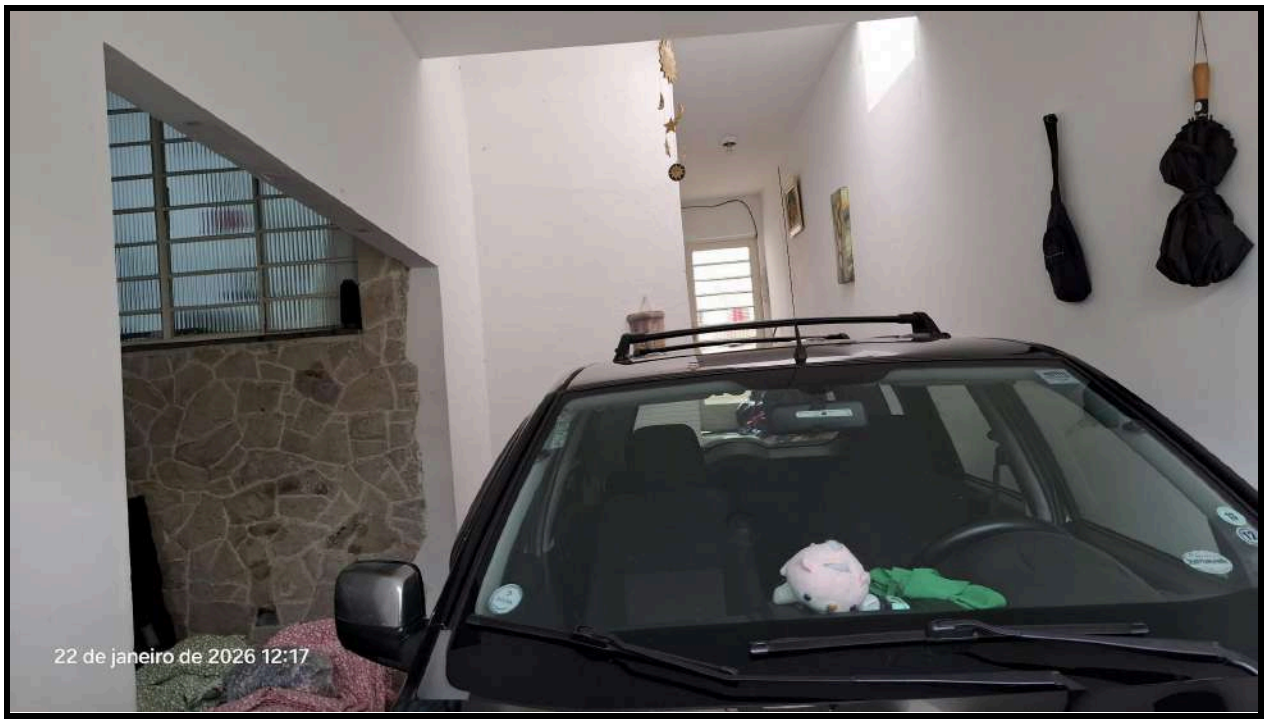
Considerando que o inquilino não autorizou o acesso ao interior do imóvel e que o bem encontra-se anunciado em site de imobiliária, este Perito adotará, de forma complementar às fotografias obtidas durante a vistoria externa, as imagens constantes do referido anúncio, com o objetivo de melhor caracterizar e fundamentar os diversos aspectos técnicos abordados no presente parecer.


22 de janeiro de 2026 11:28


459
22 de janeiro de 2026 11:31


22 de janeiro de 2026 11:59

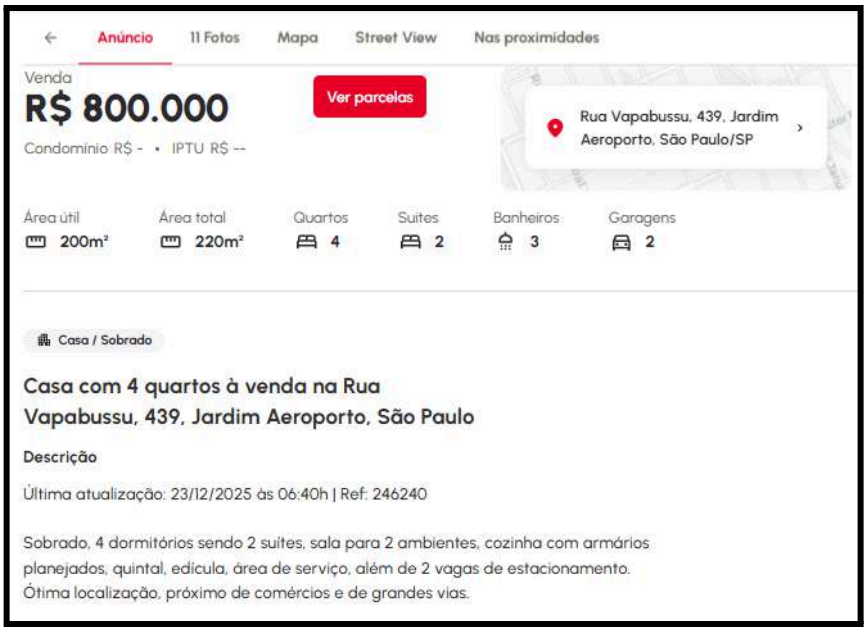

22 de janeiro de 2026 12:15


22 de janeiro de 2026 12:17


22 de janeiro de 2026 11:57

Anúncio de venda do imóvel avaliando: Imobiliária Pascal Imóveis

https://www.wimoveis.com.br/propriedades/sobrado-jardim-aeroporto-4-dormitorios-2-vagas-3014379031.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=4



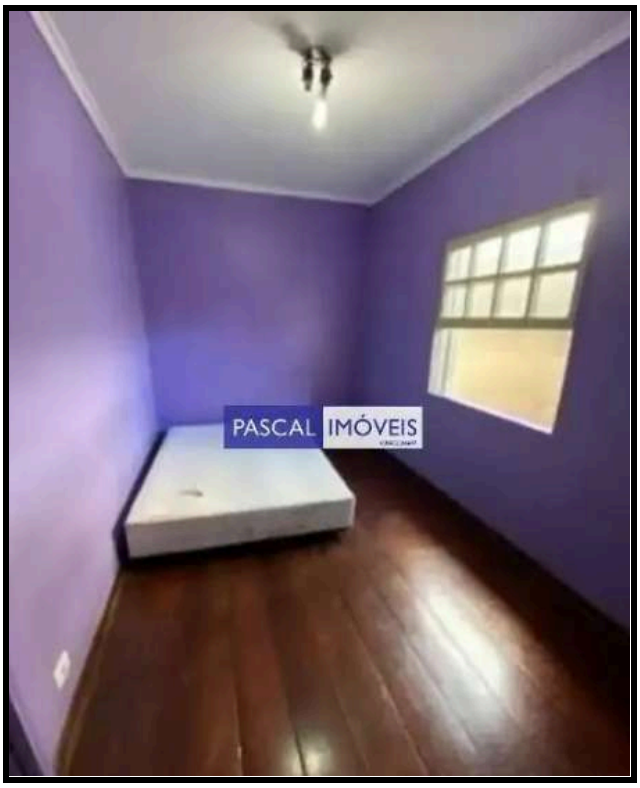


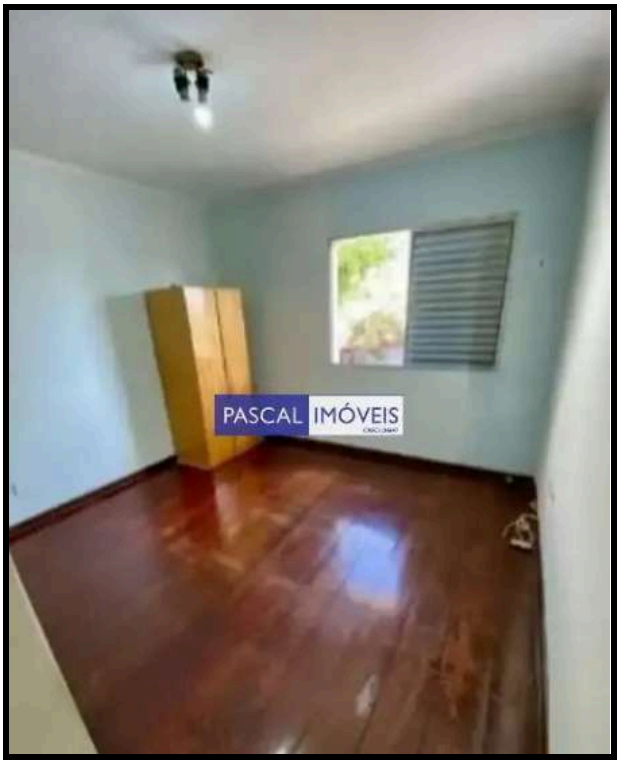

PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS


PASCAL IMÓVEIS

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa de campo, por imóveis residenciais assobradados, localizados no próprio bairro Jardim Aeroporto, disponibilizados à venda, de padrão construtivo e características similares ao imóvel avaliando.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de campo, foram coletados elementos comparativos em quantidade suficiente para a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e assim determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

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

b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;

c) FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO: será adotado um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se as incertezas sobre o estado de conservação do imóvel avaliando, uma vez que não foi permitido o acesso para a vistoria interna.

Após análise dos dados coletados, foram selecionados 05 (cinco) elementos comparativos, que culminou no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula: 126.193 do 15ºCRI - São Paulo/SP
Endereço: Rua Vapabussu, 439 - Jardim Aeroporto
Área construída: 214,00 m²
Área de terreno: 112,50 m² (5,00 x 22,5)
Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Médio
Idade Aparente: 35 a 40 anos

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

F1: Oferta; F2: Estado de Conservação;

	Vlr Venda (R$)	Área (m²)	Vlr Unitário (R$/m²)	F1	F2	Vlr Homog. (R$/m²)
1	810,000.00	187.00	4331.55	0.90	0.95	3703.48
2	635,000.00	150.00	4233.33	0.90	0.95	3619.50
3	650,000.00	188.00	3457.45	0.90	0.95	2956.12
4	690,000.00	200.00	3450.00	0.90	0.95	2949.75
5	550,000.00	160.00	3437.50	0.90	0.95	2939.06

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	2939.06
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	3703.48
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²)	16167.91
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R$/m²)	191.10
Amplitude total (R$/m²)	764.41
Média aritmética ou Valor Atribuído (R$/m²)	**3233.58**
Mediana (R$/m²)	2956.12
Desvio médio (R$/m²)	342.33
Desvio padrão (R$/m²)	391.80
Variância (R$/m²) ^ 2	153505.54

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 x 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) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.5. 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") = 1,65 ρ/ n=5

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,20

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,75

4.5.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR FINAL DO IMÓVEL

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

Valor de Venda do Imóvel (R$) = Valor Arbitrado (R$/m²) x Área construída (m²)

sendo:

- Valor Arbitrado (R$/m²) = 3.233,58

- Área construída (m²) = 214,00

Valor Total (R$) = 3.233,58 x 214,00 = 691.986,35

Arredondando, temos:

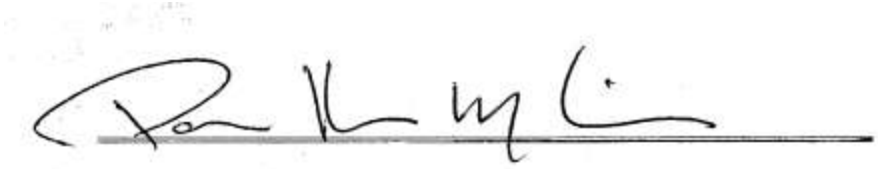
Valor de Venda do Imóvel : R$ 692.000,00 p/ Jan/26

Valor Total de Venda
R$ 692.000,00
(Seiscentos e noventa e dois mil reais)
Ref. Janeiro de 2026

7. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 40 (quarenta) páginas, 17 (dezessete) fotografias que compõem a vistoria técnica e 04 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

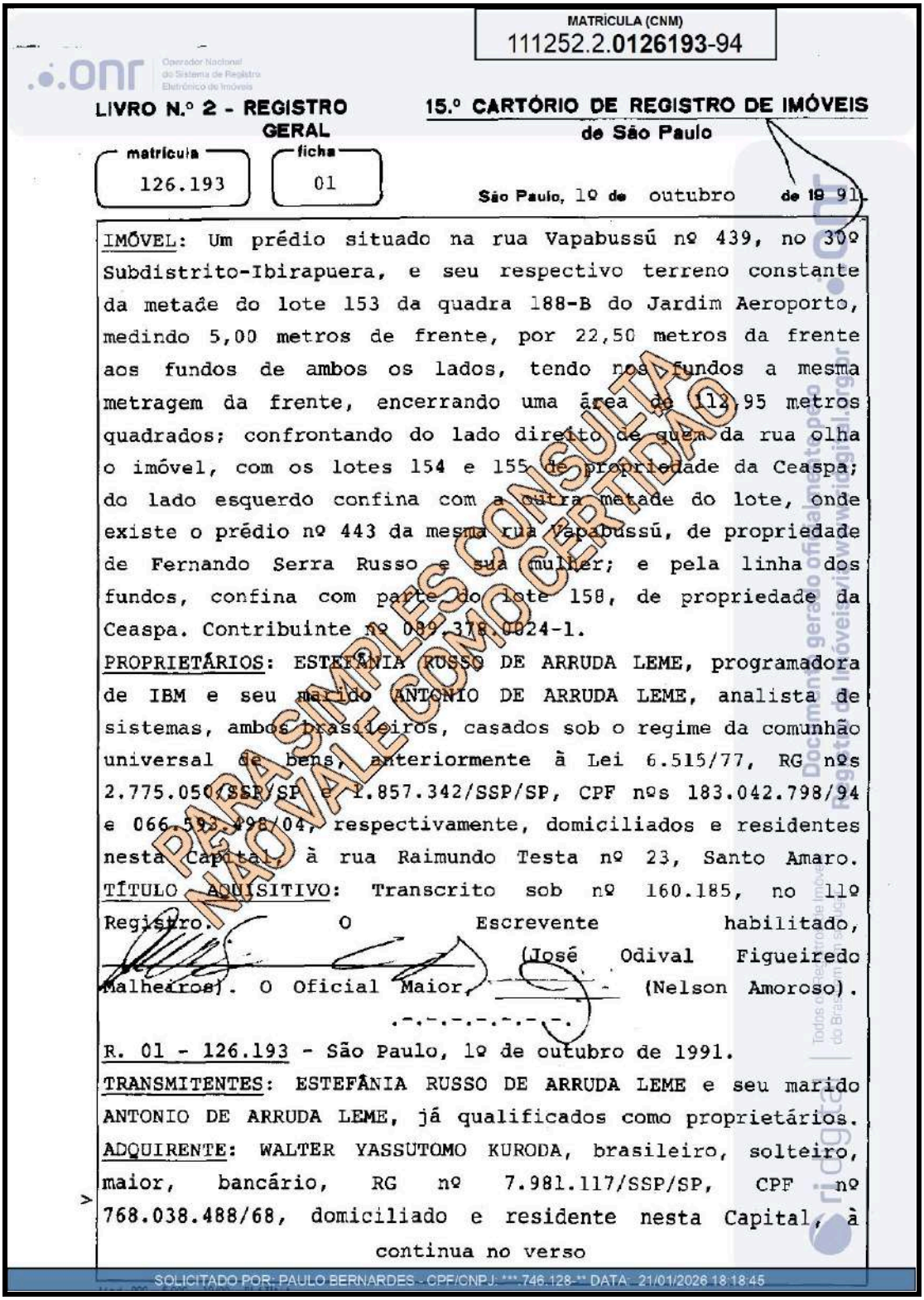
São Paulo, 30 de Janeiro de 2026



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

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 126.193 - 15º CRI São Paulo/SP

Emissão: 21/01/2026



MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0126193-94

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
126.193	01

São Paulo, 1º de outubro de 19 91.

IMÓVEL: Um prédio situado na rua Vapabussú nº 439, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, e seu respectivo terreno constante da metade do lote 153 da quadra 188-B do Jardim Aeroporto, medindo 5,00 metros de frente, por 22,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 112,95 metros quadrados; confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes 154 e 155 de propriedade da Ceaspa; do lado esquerdo confina com a outra metade do lote, onde existe o prédio nº 443 da mesma rua Vapabussú, de propriedade de Fernando Serra Russo e sua mulher; e pela linha dos fundos, confina com parte do lote 158, de propriedade da Ceaspa. Contribuinte nº 089.378.0024-1.

PROPRIETÁRIOS: ESTEFÂNIA RUSSO DE ARRUDA LEME, programadora de IBM e seu marido ANTONIO DE ARRUDA LEME, analista de sistemas, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, RG nºs 2.775.050/SSP/SP e 1.857.342/SSP/SP, CPF nºs 183.042.798/94 e 066.593.498/04, respectivamente, domiciliados e residentes nesta Capital, à rua Raimundo Testa nº 23, Santo Amaro.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 160.185, no 11º Registro. O Escrevente habilitado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Maior, (Nelson Amoroso).

.-.-.-.-.-.-.-.-.

R. 01 - 126.193 - São Paulo, 1º de outubro de 1991.

TRANSMITENTES: ESTEFÂNIA RUSSO DE ARRUDA LEME e seu marido ANTONIO DE ARRUDA LEME, já qualificados como proprietários.

ADQUIRENTE: WALTER YASSUTOMO KURODA, brasileiro, solteiro, maior, bancário, RG nº 7.981.117/SSP/SP, CPF nº 768.038.488/68, domiciliado e residente nesta Capital, à

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: PAULO BERNARDES - CPF/CNPJ: ***.746.128-** DATA: 21/01/2026 18:18:45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0126193**-94

matrícula 126.193 | ficha 01 verso

rua Itatiaia nº 52, aptº 21.
TÍTULO: COMPRA E VENDA.
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 30 de agosto de 1991, de notas do 18º Tabelião desta Capital, livro 990, folhas 126 verso.
VALOR: CR$ 19.200.000,00 (dezenove milhões e duzentos mil cruzeiros). O Escrevente habilitado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Maior, (Nelson Amoroso).

.-.-.-.-.-.-

R. 02 - 126.193 -São Paulo, 1º de outubro de 1991.
DEVEDOR: WALTER YASSUTOMO KURODA, solteiro e maior, já qualificado.
CREDORA: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, entidade fechada de previdência privada, com sede na rua Buenos Aires nº 56, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado Rio de Janeiro, CGC nº 33.754.482/0001-24.
TÍTULO: Hipoteca.
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 30 de agosto de 1991, de notas do 18º Tabelião desta Capital, livro 990, folhas 126 verso.
VALOR: CR$ 20.789.300,46 (vinte milhões, setecentos e oitenta e nove mil, trezentos cruzeiros e quarenta e seis centavos), fornecida a ele devedor, para os seguintes fins: a) Cr$ 18.200.000,00 (dezoito milhões e duzentos mil cruzeiros), para atender à compra do imóvel descrito e caracterizado nesta escritura; b) Cr$ 415.786,01 (quatrocentos e quinze mil, setecentos e oitenta e seis cruzeiros e um centavo), para constituição do Fundo de Liquidez, destinado a responder pela solução do saldo devedor, acaso verificado ao final da prorrogação de prazo, a que alude a CLÁUSULA SEXTA; - c) Cr$ 1.173.514,45 (hum milhão, cento e setenta e treis mil, quinhentos e catorze cruzeiros e quarenta e cinco

continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: PAULO BERNARDES - CPF/CNPJ: *** 746.128-** DATA: 21/01/2026 18:18:45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0126193-94

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
126.193	02

São Paulo, 1º de outubro de 1991.

centavos), para ocorrer ao pagamento das taxas e demais emolumentos decorrentes do negócio; d) Cr$ 1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros), para reembolso do sinal - Que, se obriga a pagar integralmente a dívida principal confessada e demais encargos regulamentares, por meio de 240 (duzentos e quarenta) prestações mensais de capital e juros, sucessivas e postecipadas, no valor inicial de Cr$ 169.238,22 (cento e sessenta e nove mil, duzentos e trinta e oito cruzeiros e vinte e dois centavos), à contar de 10 de setembro de 1991, em 240 (duzentos e quarenta) meses. Fica estabelecido, desde já, que, se ao final do prazo ajustado, houver saldo devedor remanescente, o prazo de amortização do financiamento poderá prorrogar-se por até 120 (cento e vinte) meses, adequando-se o valor da prestação com vistas à liquidação da dívida no prazo restante. - Que, ficam ajustados juros à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, calculados sobre o saldo devedor e capitalizados mensalmente, os quais, elevar-se-ão à 8% (oito por cento) ao ano, se o devedor perder a qualidade de associado da PREVI. - Que, além dos encargos acima referidos, o devedor pagará ainda uma taxa de 1% (um por cento) ao ano, calculada mensalmente sobre o saldo devedor respectivo para constituição de um fundo destinado a responder pela solução de todas as obrigações vincendas, em caso de morte do devedor, elevável à 6,02% (seis vírgula zero dois por cento), ao ano, a partir da data em que o devedor completar 70 (setenta) anos de idade. No período compreendido entre a data desta escritura e o último dia do mes que anteceder o início das amortizações, o devedor pagará à PREVI, os juros e demais encargos do financiamento, calculados às mesmas taxas. - Que as prestações de amortização do financiamento, e bem assim, quaisquer outras que se tornarem devidas em razão desta

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: PAULO BERNARDES - CPF/CNPJ: [illegible] - DATA: 21/01/2026 18:18:45

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0126193**-94

matrícula 126.193 | ficha 02 verso

escritura, serão averbadas em folha de vencimentos do devedor no Banco do Brasil S/A., para o que, desde já, autoriza ele, de forma irrevogável, dito Banco a fazer-lhe os descontos necessários em caso de evicção, enquanto for o devedor funcionário do Banco do Brasil S/A. Fica certo e entendido que essa autorização, não exime o devedor da obrigação de fazer o devido recolhimento diretamente à PREVI ou à dependência do aludito Banco, por onde o devedor receber seus vencimentos, se, por quaisquer circunstâncias, o desconto das prestações não houver sido efetuado em folha de vencimentos. Obriga-se ainda, o devedor, desde agora, a recolher diretamente à PREVI, até o último dia útil de cada mês, as parcelas devidas sob os mesmos títulos, se o devedor vier a perder a qualidade de funcionário do Banco do Brasil S/A., podendo, mediante prévia e expressa concordância da PREVI, fazer os recolhimentos devidos através da Agência do Banco do Brasil S/A, que indicar à PREVI, por escrito. - Em caso de mora, os valores das prestações em atraso, estarão sujeitos, além dos encargos normais, a correção monetária com base no índice mencionado no PARÁGRAFO ÚNICO da CLÁUSULA DÉCIMA, e a juros de 1% (um por cento) ao ano sobre o respectivo montante. - Que o saldo devedor será corrigido mensalmente, sempre no primeiro dia de cada mês. A primeira correção do saldo devedor, cujo montante será incorporado ao valor da dívida, far-se-á "pro rata", tomando por base a variação ocorrida no respectivo índice, no período compreendido entre o mês anterior ao da celebração desta escritura e o corrente mês e número de dias decorridos desde a presente data, até o último dia deste mês. O Escrevente habilitado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Maior, (Nelson Amoroso).

Continua na ficha 003

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: PAULO BERNARDES - CPF/CNPJ: ***.746.128-** DATA: 21/01/2026 18:18:45

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0126193-94

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA 126.193 | FICHA 003 | São Paulo, 24 de Maio de 2011

AV.03 - 126.193 - São Paulo, 24 de maio de 2011.
RÉU: WALTER YASSUTOMO KURODA, brasileiro, RG nº 7.981.117, CPF/MF nº 768.038.488-68, com endereço na Rua Itatiaia nº 52/21, Vila Guarani, nesta Capital.
AUTORA: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, Praia de Botafogo nº 501, 3º e 4º andar - Botafogo, Estado do Rio de Janeiro, CNPJ/MF nº 33.754.482/0001-24.
TÍTULO: ARRESTO.
FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 27 de abril de 2011, assinada digitalmente por Carmen de Queiroz Francisco por ordem da MMª. Juíza de Direito Dra. Ana Paula Marconato Simões Matias Rodrigues da 2ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - processo nº 0234271-36.2009.8.26.0002, que a autora move contra o réu, sendo nomeado depositário Walter Yassutomo Kuroda, já qualificado.
VALOR: R$221.293,90 (duzentos e vinte e um mil, duzentos e noventa e três reais e noventa centavos). A Escrevente autorizada, (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.04 - 126.193 - São Paulo, 11 de agosto de 2011.
(prenotação nº 627.183 - 29/07/2011).
RÉU: WALTER YASSUTOMO KURODA, RG. nº 7.981.117, CPF. nº 768.038.488-68, com endereço comercial na Rua Pajussara nº 92, 1º andar - Maceió - AL.
AUTOR: THIAGO DUARTE KURODA.
TÍTULO: PENHORA.

Continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: PAULO BERNARDES - CPF/CNPJ: *** 748.128-** DATA: 21/01/2026 18:18:45

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0126193-94

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 126.193 | FICHA 003 VERSO

FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 22 de julho de 2011, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Doutor Maurício Fiorito da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, extraídos dos respectivos autos da ação de Execução de Alimentos - Assundo Principal do Processo - processo nº 0830051-89.1985.8.26.0000, sendo nomeado depositário WALTER YASSUMOTO KURODA.
VALOR: R$ 354.290,49 (trezentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e noventa reais e quarenta e nove centavos). A Escrevente autorizada, _____ (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

Av.5 - 126.193 - São Paulo, 6 de agosto de 2018.
(prenotação nº. 833.181 - 24/07/2018).
Por Mandado passado em 14 de maio de 2018, assinado digitalmente por Rozana Alves Baptista, da 2ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - processo nº 0234271-36.2009.8.26.0002, movido por CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI em face de WALTER YASSUTOMO KURODA, verifica-se que nos termos da r.decisão proferida em 24 de maio de 2011, foi determinado a conversão do arresto objeto da Av.03 da presente matrícula em PENHORA. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, _____ (Paulo Ademir Monteiro).
#MD5:E1E50BD05B2D987ADE55E7F65C2E77B5#

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: PAULO BERNARDES - CPF/CNPJ: ***.746.128-** DATA: 21/01/2026 18:18:45

ANEXO 2 - Certidão de Dados Cadastrais 2026

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 089.378.0024-1

Local do Imóvel:
R VAPABUSSU, 439
CEP 04632-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ITATIAIA, 52 - AP 21
VILA GUARANI(ZONA SUL) SAO PAULO CEP 04310-010

Contribuinte(s):
CPF 768.038.488-68 ESPOLIO DE WALTER YASSUTOMO KURODA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	112	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	112		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	214	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso:	resid./coml.
Ano da construção corrigido:	1989		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.149,00
- da construção:	2.249,00

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

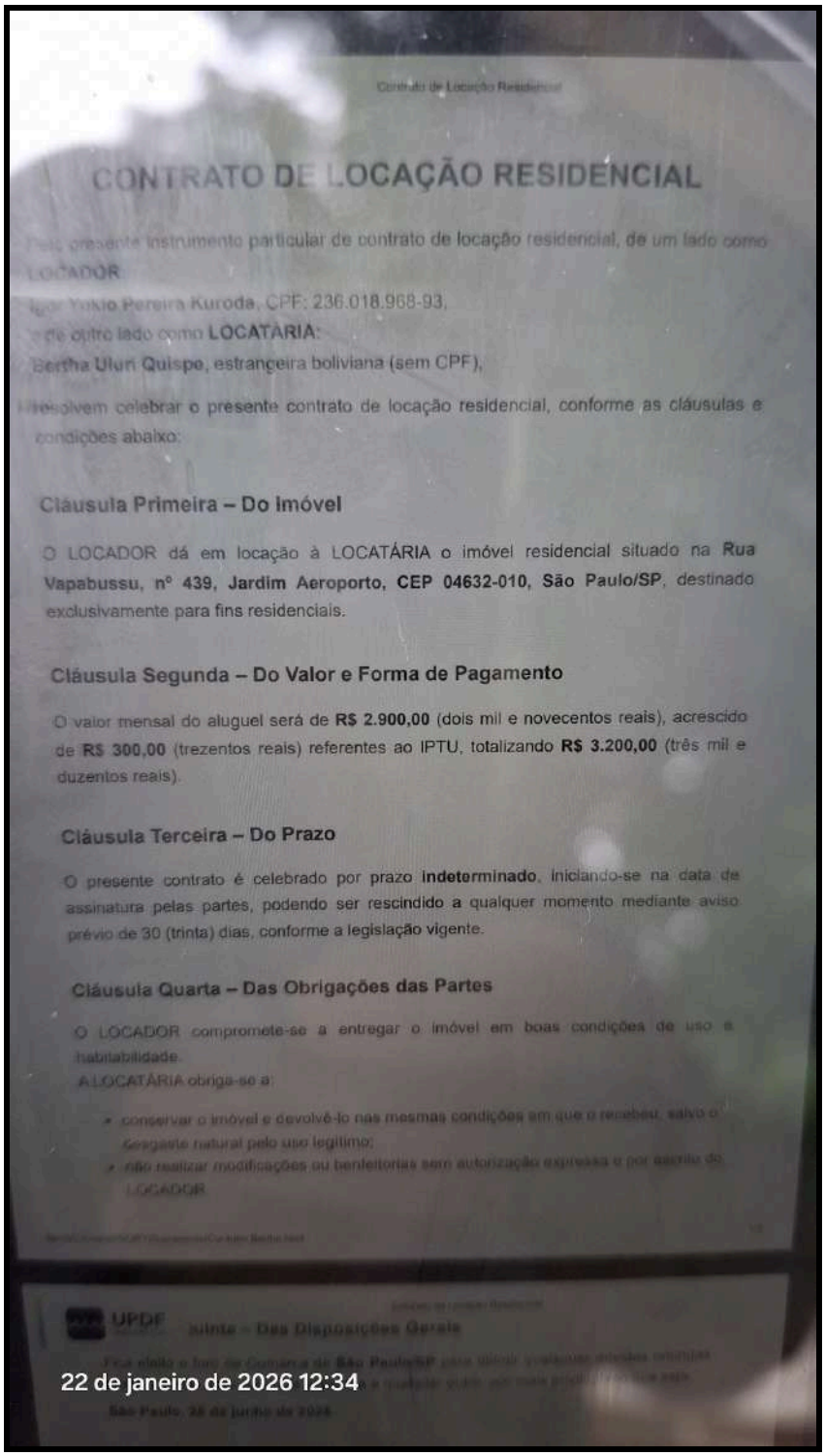
- da área incorporada:	352.688,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	288.772,00
Base de cálculo do IPTU:	641.460,00

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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/04/2026, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 21/01/2026
Número do Documento: 2.2026.000269087-4
Solicitante: PAULO BERNARDES AVALIACOES LTDA (CNPJ 57.074.713/0001-17)

ANEXO 3 - Contrato de Locação Residencial (25/06/2025)



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação residencial, de um lado como **LOCADOR**

Igor Yokio Pereira Kuroda, CPF: 236.018.968-93,

e de outro lado como **LOCATÁRIA**:

Bertha Uluri Quispe, estrangeira boliviana (sem CPF),

Resolvem celebrar o presente contrato de locação residencial, conforme as cláusulas e condições abaixo:

Cláusula Primeira – Do Imóvel

O LOCADOR dá em locação à LOCATÁRIA o imóvel residencial situado na **Rua Vapabussu, nº 439, Jardim Aeroporto, CEP 04632-010, São Paulo/SP**, destinado exclusivamente para fins residenciais.

Cláusula Segunda – Do Valor e Forma de Pagamento

O valor mensal do aluguel será de **R$ 2.900,00** (dois mil e novecentos reais), acrescido de **R$ 300,00** (trezentos reais) referentes ao IPTU, totalizando **R$ 3.200,00** (três mil e duzentos reais).

Cláusula Terceira – Do Prazo

O presente contrato é celebrado por prazo **indeterminado**, iniciando-se na data de assinatura pelas partes, podendo ser rescindido a qualquer momento mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, conforme a legislação vigente.

Cláusula Quarta – Das Obrigações das Partes

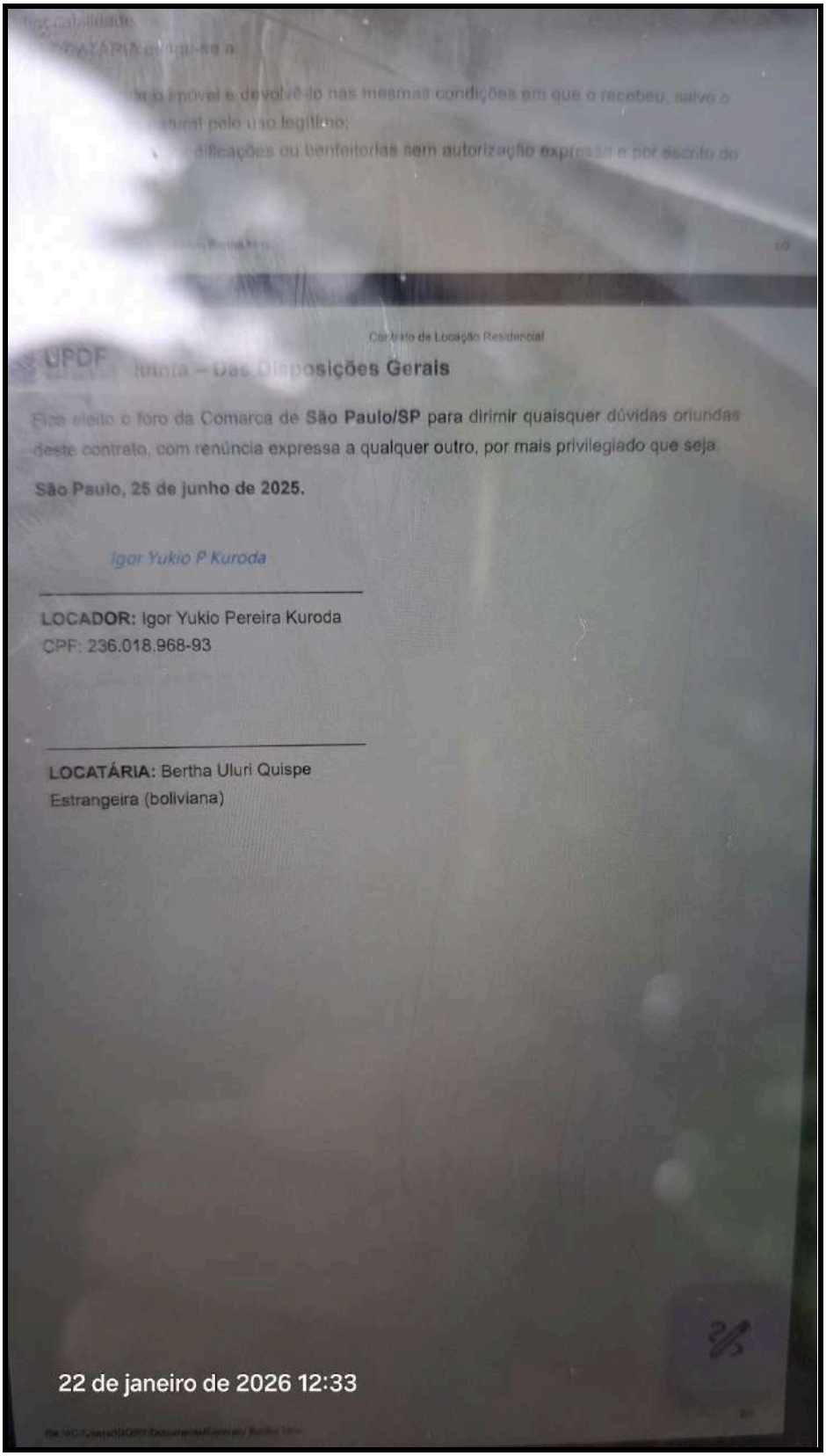
O LOCADOR compromete-se a entregar o imóvel em boas condições de uso e habitabilidade.

A LOCATÁRIA obriga-se a:

- conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu, salvo o desgaste natural pelo uso legítimo;
- não realizar modificações ou benfeitorias sem autorização expressa e por escrito do LOCADOR.

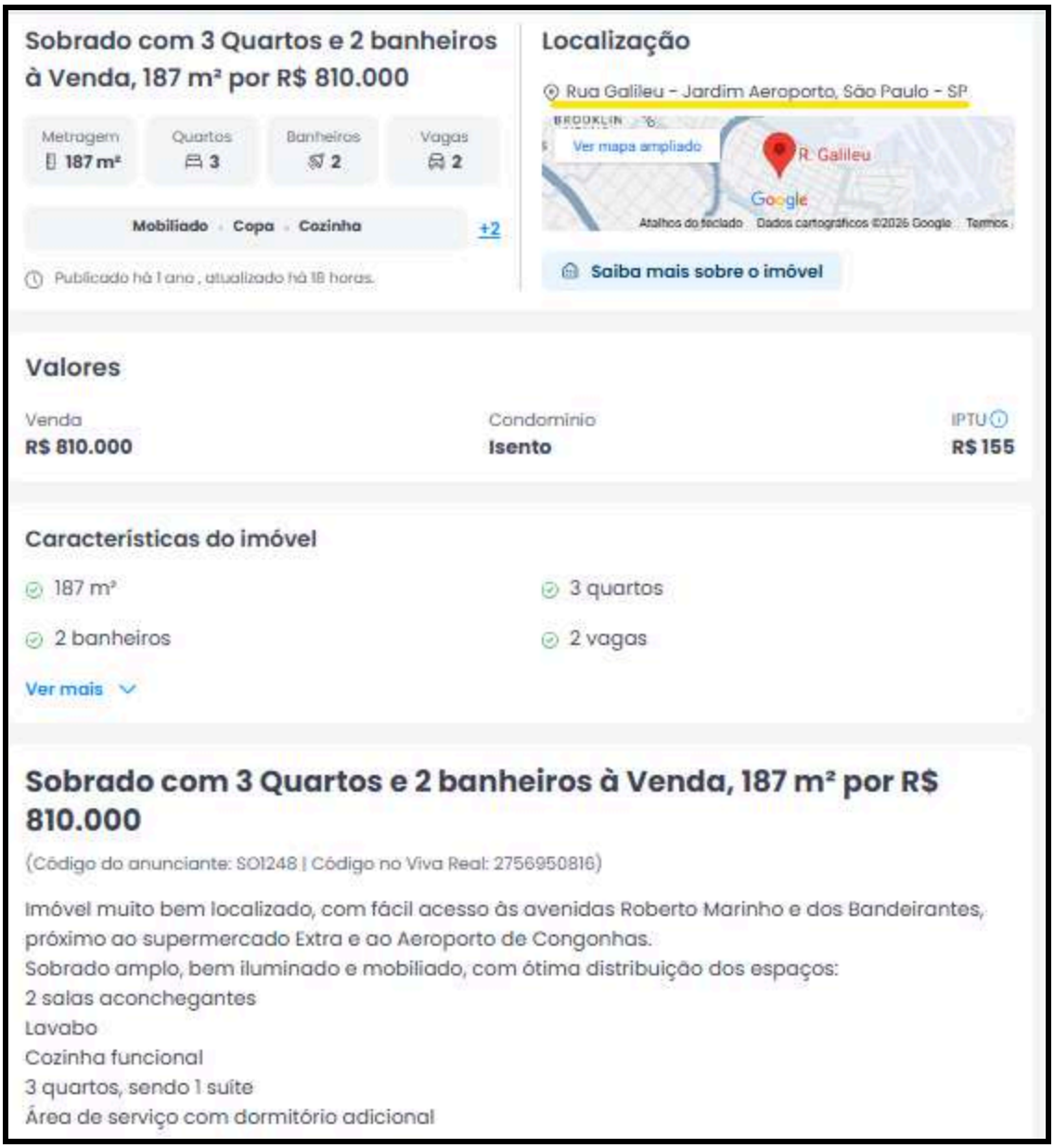
UPDF

22 de janeiro de 2026 12:34


Contrato de Locação Residencial
Das Disposições Gerais
Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
São Paulo, 25 de junho de 2025.
Igor Yukio P Kuroda
LOCADOR: Igor Yukio Pereira Kuroda
CPF: 236.018.968-93
LOCATÁRIA: Bertha Uluri Quispe
Estrangeira (boliviana)
22 de janeiro de 2026 12:33

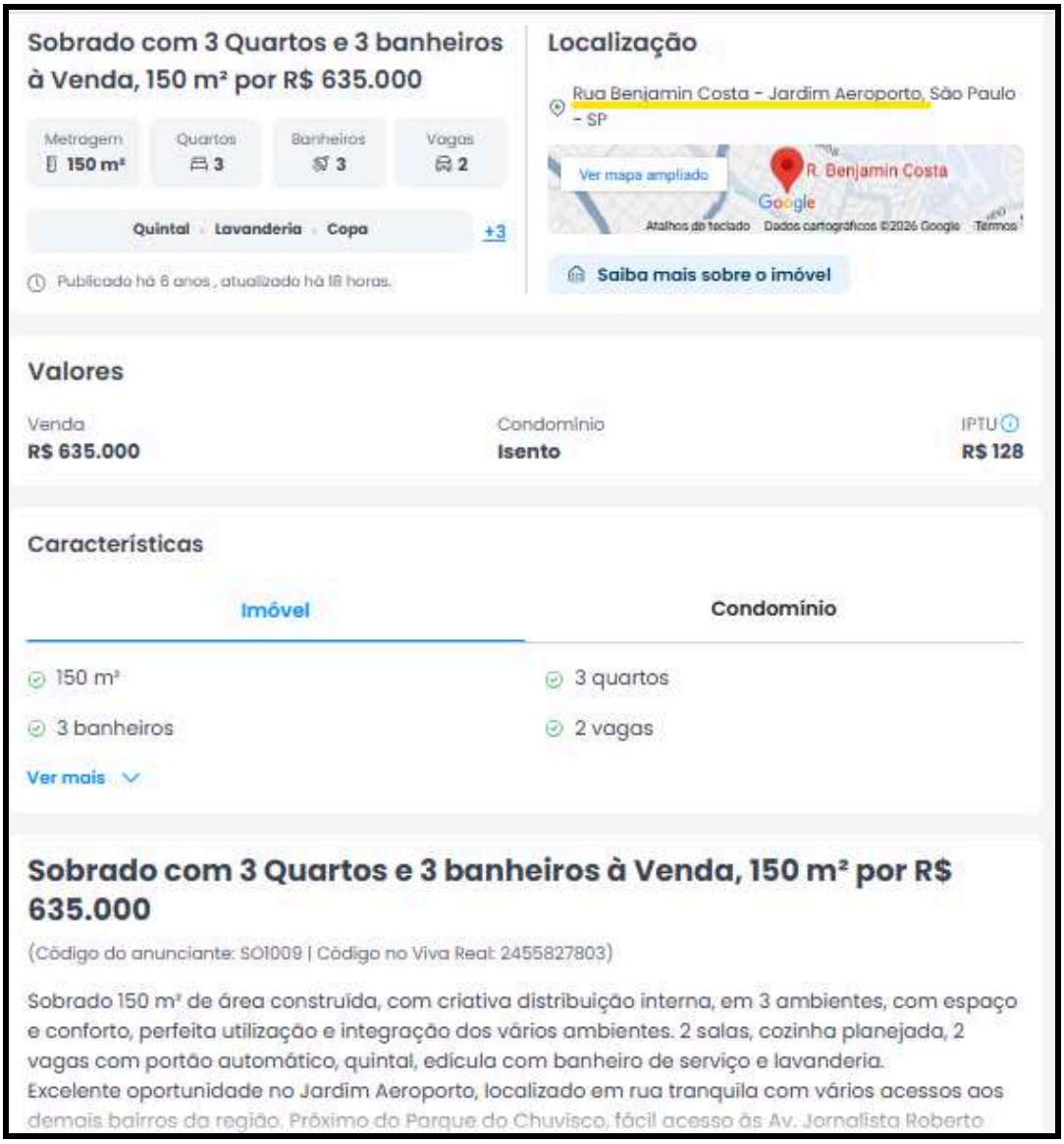
ANEXO 4 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01



Anunciante: R Santos Imóveis Ltda.
Anuncio:
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-aeroporto-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-187m2-venda-RS810000-id-2756950816/?source=ranking%2Crp

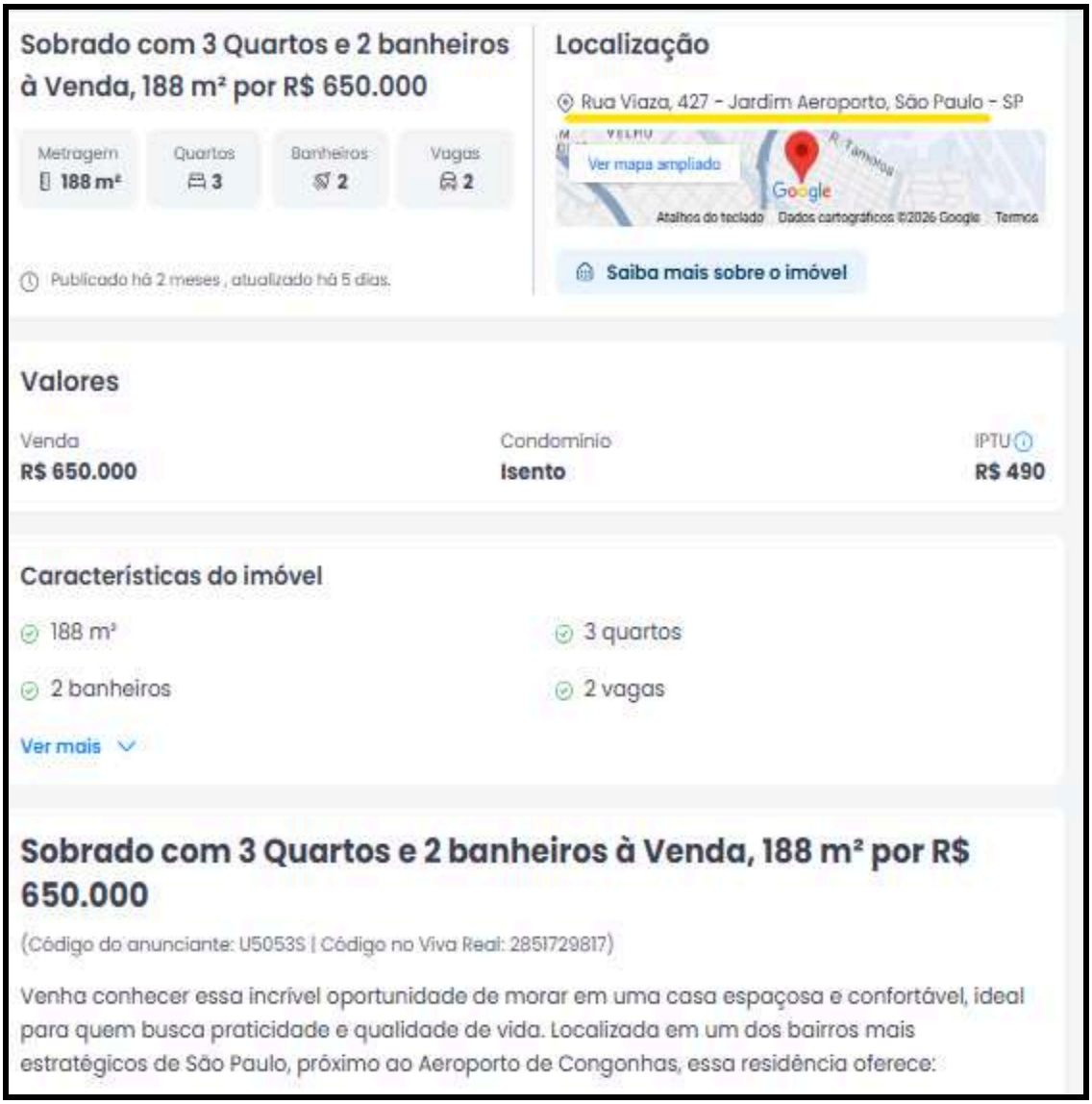
- Elemento comparativo 02



Anunciante: R Santos Imóveis Ltda.

Anuncio:
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-aeroporto-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS635000-id-2455827803/?source=showcase%2Cldp

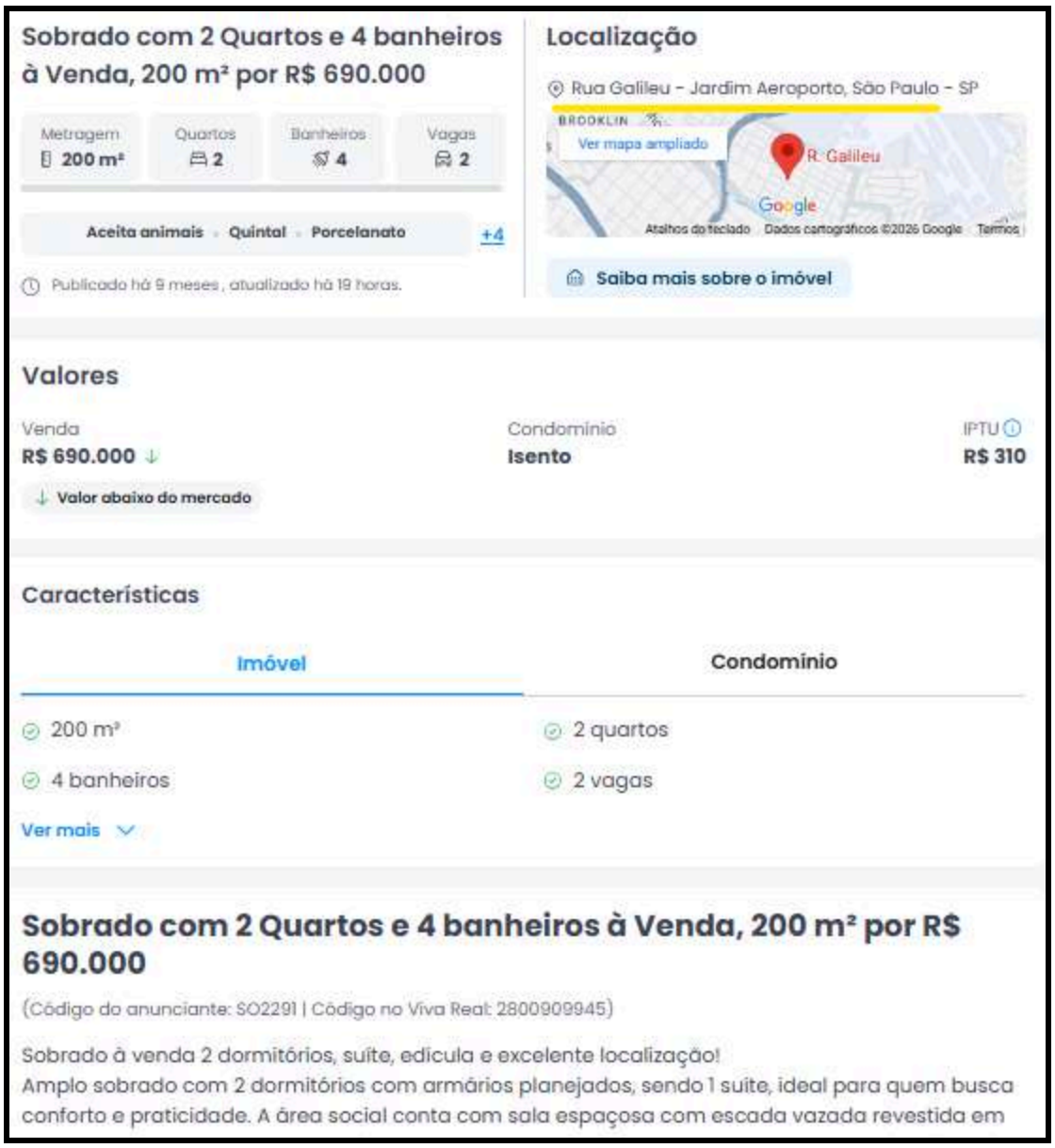
- Elemento comparativo 03



Anunciante: Uvaias Adm de Imóveis Ltda.

Anuncio:
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-aeroporto-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-188m2-venda-RS650000-id-2851729817/?source=ranking%2Crp

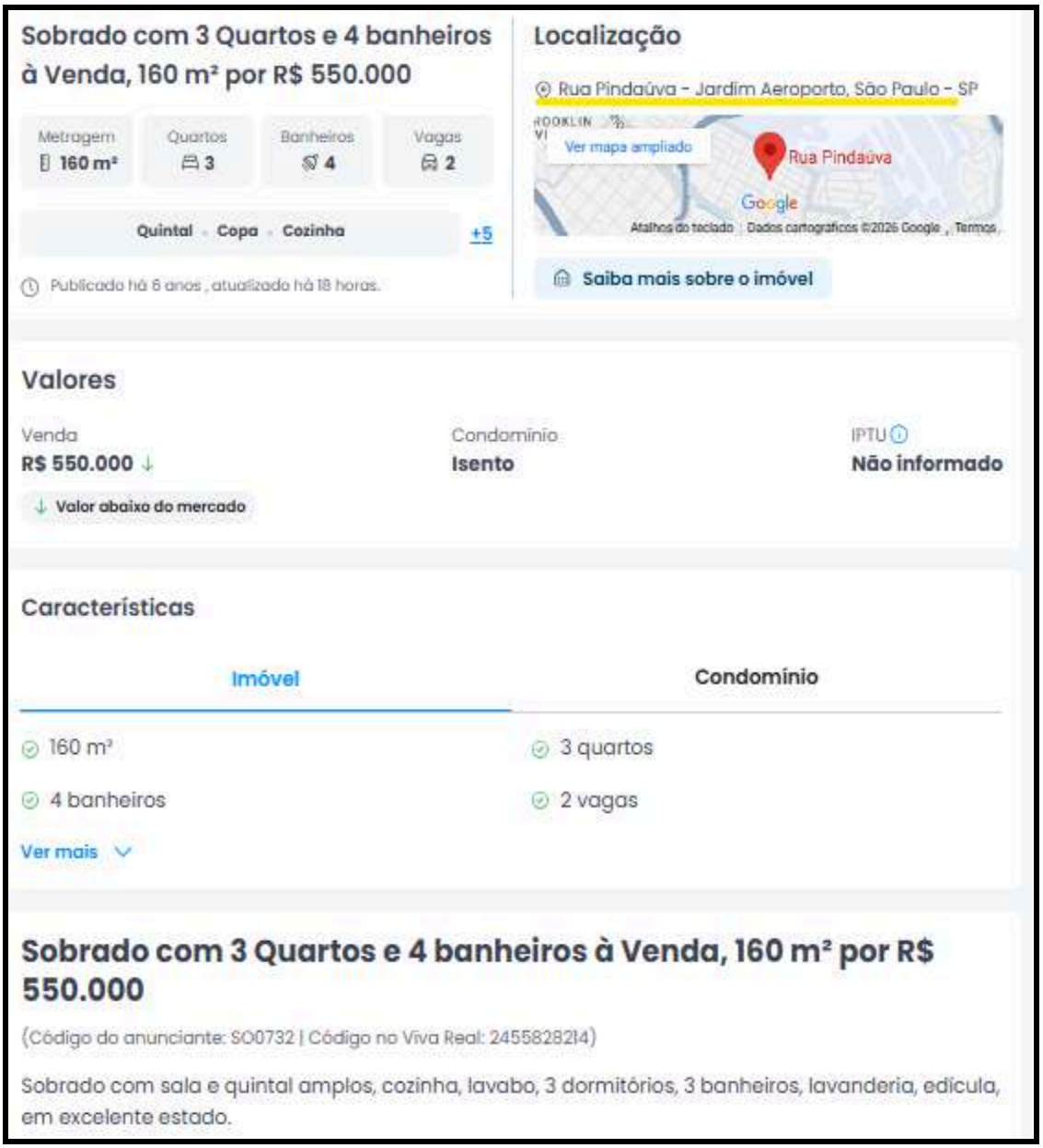
- Elemento comparativo 04



Anunciante: R. Santos Imóveis Ltda.

Anuncio:
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-aeroporto-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS690000-id-2800909945/?source=ranking%2Crp

- Elemento comparativo 05



Anunciante: R. Santos Imóveis Ltda.

Anuncio:
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-aeroporto-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS550000-id-2455828214/?source=showcase%2Cldp

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 692.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2026 a Outubro/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	273 dias	1,038164
Percentual correspondente	273 dias	3,816402 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 718.409,50
Sub Total	(=)	R$ 718.409,50
Valor total	**(=)**	**R$ 718.409,50**

Retornar Imprimir