

Declaração de Valor de Imóvel

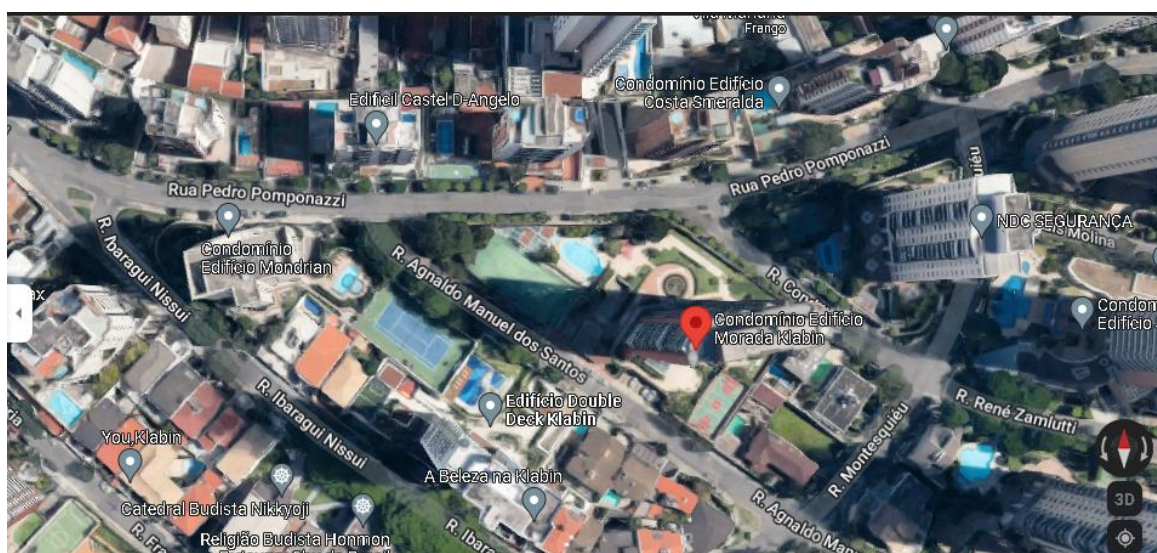
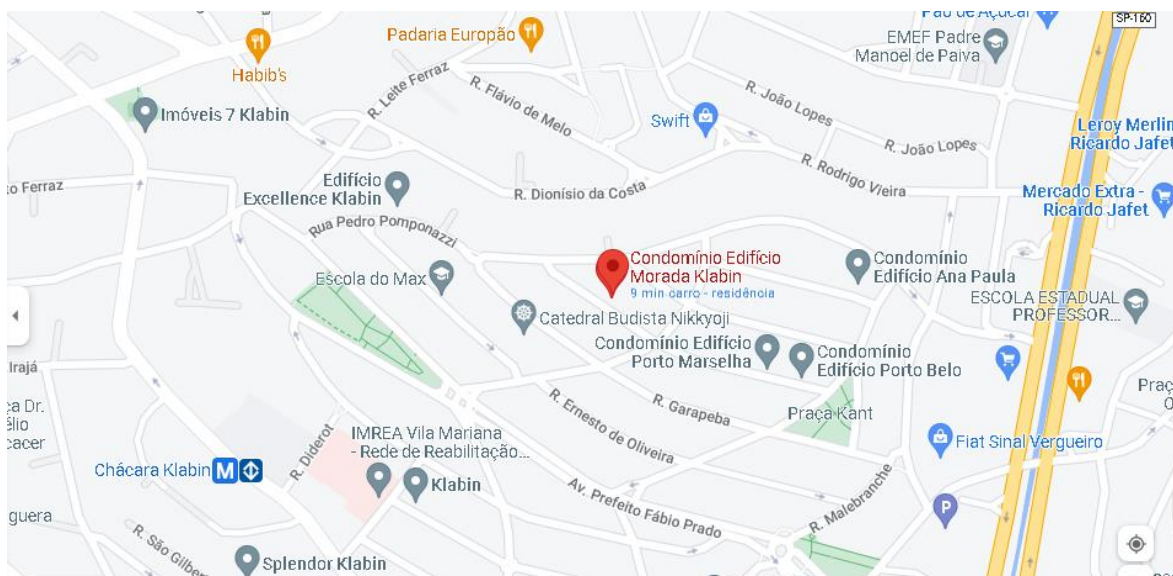


Imagem da Fachada do Imóvel Avaliando

23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo
Processo: 1032964-93.2018.8.26.0100
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Requerente: Condomínio Edifício Morada Klabin
Requerido: Ricardo Giorgi

Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714

Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F
CNAI nº 12.393 OAB/SP nº 243.265

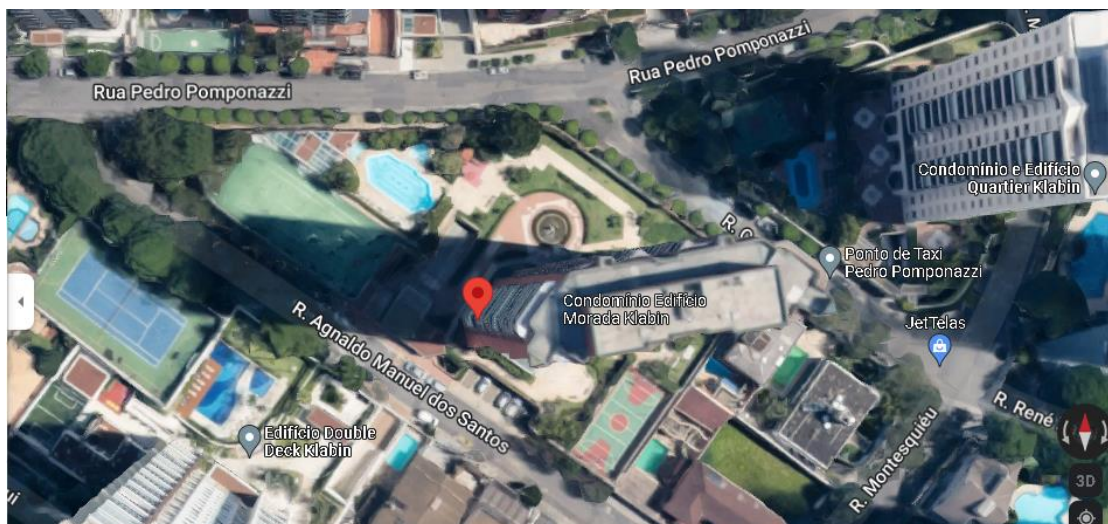


Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1 º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F
 CNAI nº 12.393 OAB/SP nº 243.265

Imagens Aéreas do Imóvel avaliando



Finalidade:

A presente Declaração de Valor de Imóvel tem por finalidade apurar o justo valor de mercado do imóvel de matrícula nº 77.445 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Objeto da Avaliação:

Avaliar o apartamento de nº 141, do Edifício Ibirapuera do Condomínio Morada Klabin, localizado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 65, Subdistrito de Vila Mariana, do Município de São Paulo-Capital, conforme matrícula do imóvel abaixo:

Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714

Descrição na matrícula do imóvel

1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

fls. 34

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 77.445 ficha 01 São Paulo, 07 de março de 1.997.-

O APARTAMENTO NÚMERO 141 no 14º ANDAR ou 17º PAVIMENTO do EDIFÍCIO IBIRAPUERA do CONDOMÍNIO MORADA KLABIN na rua Agnaldo Manuel dos Santos, nº 65, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte número 039.166.0041-9, com a área total construída de 410,873m2, sendo 190,463m2 de área útil, 177,810m2 de área comum e 42,600m2 de área comum de divisão proporcional, sendo 39,600m2 (equivalente a 4 vagas de garagem e 3,000m2 equivalentes a 01 cômodo para depósito, correspondendo-lhe a fração ideal de 93,243m2 e coeficiente de proporcionalidade de 2,194897% no terreno do condomínio.--- PROPRIETÁRIA: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na rua Helena, nº 218, 4º andar, inscrita no CGC sob nº 50.586.874/0001-40.--- TÍTULO AQUISITIVO: MATRÍCULAS NÚMEROS 19.439, 19.440, 19.441, 19.442, 19.443, 19.444, 19.447, 19.456, 19.457, 19.458, 19.459, 19.460, 19.461, 19.462 e especificação de condomínio na matrícula nº 62.739.--- O SUBSTITUTO DESIGNADO *continua no verso*.

R-1/77.445 Por escritura de 09/01/97, do 9º Cartório de Notas, desta Capital, (Livro 6210 - fls. 26), a proprietária, TRANSMITIU POR VENDA FEITA à SONIA MYRIAN BORGIANI GIORGI, brasileira, do lar, viúva, RG nº 1.551.423-7-SSP/SP e CPF/MF nº 023.641.078-49 e RICARDO GIORGI, brasileiro, solteiro, maior, consultor de informática, RG nº 16.151.973-SSP/SP e CPF/MF nº 075.881.388-07, res. e dom.

----- (continua no verso) -----

Pag.: 001/003
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA BARONI GIACOMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2018 às 16:49, sob o número 1032964-93.2018.8.26.0100 e código 41911078. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032964-93.2018.8.26.0100 e código 41911078.



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F
CNAI nº 12.393 OAB/SP nº 243.265

fls. 309

fls. 35

matrícula 77.445 ficha 01vº

n/Cap., na Rua Sampaio Viana, 584, aptº 81, pelo valor de R\$ 10,06, a fração ideal de 2,194897% a qual incorporará o imóvel desta matrícula, cumprindo o compromisso de venda e compra celebrado entre as partes, não registrado, tendo a alienante declarado sob as penas da lei que o imóvel não pertence ao seu ativo permanente, deixando de apresentar a certidão de quitação de tributos e contribuições federais e a CND do INSS.--- São Paulo, 07 de março de 1.997.--- EU *[assinatura]* AUXILIAR A DIGITEI.- O SUBSTITUTO *[assinatura]*

R-2/77.445 Pela mesma escritura do R-1, a CYRELA CONSTRUTORA LTDA., deu quitação aos adquirentes, SONIA MYRIAN BORGIANI GIORGI, viúva e RICARDO GIORGI, solteiro, da quantia de R\$ 142.671,97, em quanto importaram as obras de construção da unidade objeto desta matrícula, feita às expensas dele adquirente, na vigência do já referido compromisso de venda e compra não registrado, passando, consequentemente dita unidade a pertencer-lhe com exclusividade, atribuída por vincular-se indissolúvelmente, à fração ideal de terreno adquirida pelo R-1 desta matrícula.--- São Paulo, 07 de março de 1.997.--- EU *[assinatura]* AUXILIAR A DIGITEI.- O SUBSTITUTO *[assinatura]*

> R-3/77.445 Por escritura de 23/12/1997, do 4º Tabelião de Notas, desta Capital, (livro nº 2302 - Fls. 56), SONIA MYRIAN BORGIANI

(Continua na Ficha 02)

Pag.: 002/003
Certidão na última página

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por KATIA NUNES DE OLIVEIRA, JO RUILO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2018 às 16:49, sob o número 1032964-93.2018.8.26.0100 e código 4191D78. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032964-93.2018.8.26.0100 e código 4191D78.

Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1 º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F
CNAI nº 12.393 OAB/SP nº 243.265

fls. 310

fls. 36

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula **77.445** ficha **02** São Paulo, 07 de Março de 1.997.

GIORGI, brasileira, viúva, empresária, RG nº 1.551.423-7-SSP/SP e CPF/MF nº 023.641.078-49, res. e dom. n/Cap., na Rua Sampaio Viana, 584, aptº 81, TRANSMITIU A TÍTULO DE DOAÇÃO a RICARDO GIORGI, brasileiro, solteiro, maior, consultor de informática, RG nº 16.151.973-SSP/SP e CPF/MF nº 075.881.388-07, res. e dom. no mesmo endereço supra, a metade ideal do imóvel desta matrícula, dando-lhe para efeitos fiscais o valor de RS 154.266,50. --- São Paulo, 10 de julho de 1.998. --- EU

[Assinatura] AUXILIAR A DIGITEI --- O SUBSTITUTO

AV. 04 – Em 25 de fevereiro de 2009

Ref. prenotação n. 263.665, de 25 de fevereiro de 2009

Procede-se a esta averbação, na forma do art. 213, I, "a", da Lei n. 6.015/73, em retificação ao preâmbulo desta matrícula para constar que o imóvel tem os seguintes Títulos Aquisitivos: R.15/19.439, R.15/19.440, R.14/19.441, R.14/19.442, R.15/19.443 em 12.1.1990, R.13/19.444, R.13/19.445, R.13/19.446, R.13/19.447 em 21.8.1989, R.15/19.456, R.15/19.457, R.15/19.458, R.13/19.459, R.15/19.460, R.15/19.461, R.15/19.462 em 12.1.1990 (aquisições), e R.11/62.739 em 30.11.1995 (especificação), todos deste Registro, e não como equivocadamente constou. (Microfilme n. 263.665).

[Assinatura] **Alberto Estevão Demétrio Filho**
Escritor

[Assinatura] **Flauzílio Araújo dos Santos**
OFICIAL

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

[Assinatura] **Minan de Assis Rezende**
ESCREVENTE

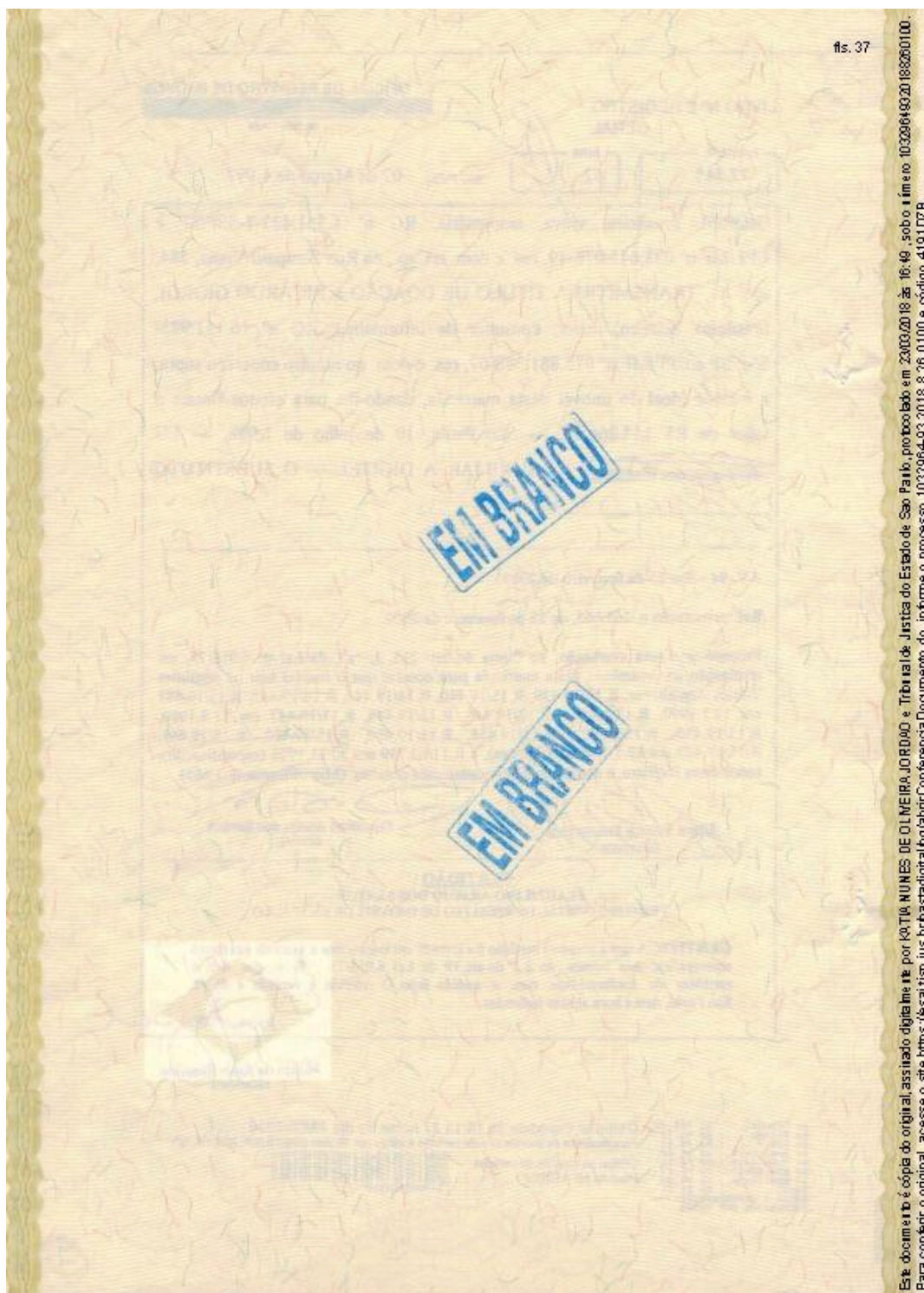
An Oficial... R\$ *30,69
An Estado... R\$ *0,72
An CPSP... R\$ *0,97
An Rec. Civil... R\$ *1,62
An Trib. Just... R\$ *2,11
An Min. Público R\$ *1,47
An Município... R\$ *0,63
Total... R\$ 51,21
SELLOS E COMPROVAÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:13:27 horas do dia 23/02/2018
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "c").
Código de controle de certidão:
Pedido Nº 310208.

9774452302018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA NUNES DE OLIVEIRA, JORJAO, e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2018 às 16:49, sob o número 1032964-93.2018.8.26.0100 e código 4191078. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032964-93.2018.8.26.0100 e código 4191078.

Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1 º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714





Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F
 CNAI nº 12.393 OAB/SP nº 243.265

Para a referida Declaração do Valor do Imóvel em comento, esse perito verificou junto a Rede Mundial de Computadores imóveis semelhantes ao avaliando, conforme a seguir:

Imóvel 1

Apartment for sale in Chácara Klabin, São Paulo - SP. Price: R\$ 2.500.000. Area: 190 m². 4 bedrooms, 4 bathrooms, 4 parking spaces. Contact: HOME NEW SP, CRECI: 033307-J-SP.

Imóvel 2

Apartment for sale in Chácara Klabin, São Paulo - SP. Price: R\$ 2.300.000. Area: 176 m². 3 bedrooms, 5 bathrooms, 9th floor. Contact: Cheidith Imóveis LTDA, CRECI: 12640-J-SP.

Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F
 CNAI nº 12.393 OAB/SP nº 243.265

Imóvel 3



[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Sul](#) / [Chácara Klabin](#) / [Rua Agnaldo Manuel dos Santos](#)

Apartamento com 4 Quartos à venda, 176m² - Chácara Klabin

apartamento para comprar em

[Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 290 - Chácara Klabin, São Paulo - SP](#)

R\$ 2.500.000

condomínio R\$ 1.800 • IPTU R\$ 1.300

176 m² • 4 quartos • 4 vagas • 5 banheiros • 12º andar

Ark Imóveis

Crecei: 19886-J-SP

Contato

Imóvel 4



[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Sul](#) / [Chácara Klabin](#) / [Rua Agnaldo Manuel dos Santos](#)

Apartamento com 3 Quartos à venda, 238m² - Chácara Klabin

destaque duplex para comprar em

[Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 84 - Chácara Klabin, São Paulo - SP](#)

R\$ 3.200.000

condomínio R\$ 2.500 • IPTU R\$ 1.400

238 m² • 3 quartos • 4 vagas • 5 banheiros • 11º andar

Cheidith Imóveis
 LTDA

Crecei: 12640-J-SP

Contato

WhatsApp

Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714





Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F
 CNAI nº 12.393 OAB/SP nº 243.265

Imóvel 5

loft.com.br/imovel/apartamento-rua-agnaldo-manuel-dos-santos-chacara-klabin-sao-paulo-4-quartos-200m2/oti3vz

Importado do IE Itau Personalitê ARISP - Associação... -Google OAB - SP Facebook Guia da Construção... Importado do IE (2) Bookmarks SenhaWeb - Login Outros f

loft Busque por rua Q Comprar Vender Ferramentas Loft Parceiros Mais Entrar

Loft > Apartamento em São Paulo > Chácara Klabin > Rua Agnaldo Manuel dos Santos > Imóvel OTI3VZ

Apartamento à venda em Chácara Klabin com 200 m², 4 quartos, 3 suítes, 4 vagas


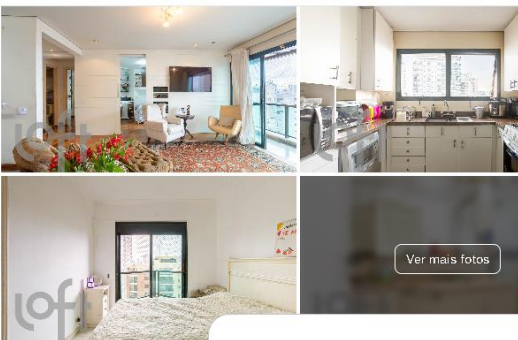
Valor à vista
R\$ 2.226.000
[Entenda este valor](#)

Imóvel 6

loft.com.br/imovel/apartamento-rua-agnaldo-manuel-dos-santos-chacara-klabin-sao-paulo-3-quartos-190m2/83boxg

Importado do IE Itau Personalitê ARISP - Associação... -Google OAB - SP Facebook Guia da Construção... Importado do IE (2) Bookmarks SenhaWeb - Login Outros f

loft Busque por condomínio Q Comprar Vender Ferramentas Loft Parceiros Mais f

Loft > Apartamento em São Paulo > Chácara Klabin > Rua Agnaldo Manuel dos Santos > Imóvel 83TXXG

Apartamento à venda em Chácara Klabin com 190 m², 3 quartos, 3 suítes, 4 vagas

Valor à vista
R\$ 2.041.043
[Entenda este valor](#)

Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F
CNAI nº 12.393 OAB/SP nº 243.265

fls. 315

Nota de Esclarecimento:

Cabe salientar que este perito que esta subscreve, colheu as informações para a referida Declaração de Valor de Imóvel através da Certidão Imobiliária do Imóvel avaliando e através de informações da Rede Mundial de Computadores.

Vale ressaltar, que conforme consta na matrícula acima, o imóvel possui 4 vagas de garagem, que fazem parte do imóvel em questão.

Saliento ainda, que esse expert não esteve no local do imóvel e não adentrou no apartamento em questão.

Valor Total do Imóvel Avaliando

Para outubro de 2022 monta em:

R\$2.405.000,00

(Dois Milhões Quatrocentos e Cinco Mil Reais)

São Paulo, 24 de outubro de 2022.

LUIS FERNANDO LISANTI CÔRTE

PERITO AVALIADOR

CNAI: 12.393

CRECI/SP: 101.173 - OAB/SP: 243.265

Endereço: Rua Apeninos, 664 - 1 º Andar - conj.14
Paraíso - São Paulo - Cep: 01533-000
PABX: 11 - 3104-0166 / Cel: 11 - 99127-0714



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 2.405.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/10/2022 a 01/05/2024

Dados calculados

Fator de correção do período

578 dias

1,073688

Percentual correspondente

578 dias

7,368845 %

Valor corrigido para 01/05/2024

(=)

R\$ 2.582.220,73

Sub Total

(=)

R\$ 2.582.220,73

Valor total

(=)

R\$ 2.582.220,73[Retornar](#) [Imprimir](#)