

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula imobiliária nº 56.382 - 08º CRI de São Paulo/SP
Apartamento nº 07 - Condomínio Edifício Palacete Evani
Rua Júlio Conceição, 227
Bom Retiro - CEP 01126-001
São Paulo/SP

Finalidade da Avaliação

Apuração do Valor de Venda

Solicitante

06ª Vara Cível - Fórum Central/ SP

Processo

1131306-37.2021.8.26.0100 - Despesas Condominiais

Metodologia Aplicada

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

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do bem imóvel objeto das matrículas imobiliárias nº 56.382 - 08º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP, descrito como:

O apartamento nº 7, localizado no 7º pavimento do "PALACETE EVANI", situado à Rua Julio Conceição, nº 227, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, contendo a área construída de 154,00m² de uso exclusivo, cabendo-lhe uma área de 60,06 m² de construção nas áreas de uso comum e uma fração ideal - de 10,1% no terreno. O referido palacete acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na inscrição de condomínio nº 153; deste Registro. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 019.092.0106-5.-

Valor Total de Venda

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Ref. Novembro de 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
1.2. USO DO IMÓVEL	5
1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	5
2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	7
2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	7
2.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	7
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	26
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	26
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	27
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	27
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	29
5. CONCLUSÃO FINAL	30
6. ENCERRAMENTO	30
ANEXO 01 - Elementos Comparativos	30
ANEXO 02 - Certidão de Dados Cadastrais - Ano 2025	33
ANEXO 03 - Matrícula Imobiliária nº 56.382 - 08º CRI São Paulo/SP	34

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer, através de metodologia adequada, sugerir o valor de mercado para a venda do imóvel, objeto da matrícula imobiliária nº 56.382 registrada no 08º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A localização do imóvel no município de São Paulo;
- b) O valor médio de mercado para imóveis de características similares ao avaliando;
- 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 nas documentações fornecidas, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 19/11/2025, este perito esteve presente no Condomínio Edifício Palacete Evani, Rua Júlio Conceição, 227, bairro Bom Retiro, São Paulo/SP, para realizar a vistoria técnica no imóvel, apartamento nº 07, matrícula imobiliária nº 56.382 do 08º CRI de São Paulo/SP.

No local, este perito foi atendido pelo proprietário Daí Shik Ham que permitiu a vistoria interna sem qualquer impedimento.

Não foram indicados assistentes técnicos pelas partes, tampouco apresentaram quesitos prévios à vistoria.

1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, apto 07, objeto desta avaliação, localiza-se no Condomínio Edifício Palacete Evani, Rua Júlio Conceição, 227, bairro Bom Retiro, município de São Paulo/SP.



Imagem Geosampa - Condomínio Edifício Palacete Evani - São Paulo/SP

1.2. USO DO IMÓVEL

Conforme vistoria, o imóvel encontra-se na posse do proprietário Daí Shik Ham, que o utiliza como moradia.

1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com as documentações apresentadas, o imóvel objeto desta avaliação é formado pela Matrícula Imobiliária nº 56.382 do 08º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme **ANEXO 03**, e possui a seguinte descrição tabular:

1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

O apartamento nº 7, localizado no 7º pavimento do "PALACETE EVANI", situado à Rua Julio Conceição, nº 227, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, contendo a área construída de 154,00m² de uso exclusivo, cabendo-lhe uma área de 60,06 m² de construção nas áreas de uso comum e uma fração ideal - de 10,1% no terreno. O referido palacete acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na inscrição de condomínio nº 153, deste Registro. Inscrição no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 019.092.0106-5.-

O imóvel está cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 019.092.0106-5.

Notificação de Lançamento do IPTU - 2025

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 019.092.0106-5	EXERCÍCIO 2025	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2025
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R JULIO CONCEICAO, 227 - A7
CEP 01126-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JULIO CONCEICAO, 227 - A7
CEP 01126-001

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
DESCONTO NO VVI - LEI 17.719/21, ART. 3
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 304
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 304
Testada (m): 12,16

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 215
Área ocupada pela construção (m²): 215
Ano da construção corrigido: 1966
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	DESLISTE	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 215	2.396,00	0,2200		CONSTRUÇÃO 113.331,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 304	3.059,00	1,0000	TIPO TERRENO 1,0000 X COEFICIENTE 1,6000 X PRAÇÃO IDEAL 0,1010	TERRENO INCORPORADO 150.278,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP			PROFUND X TIPO TERRENO X CONDOMINIO X PRAÇÃO IDEAL	TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
100.827,00	0,010	-302,49	705,78	1,000000	-41,18	664,60

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (B) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRONICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
664,60	0,00	0,00	664,60	20/02/2025

Data de Emissão: 18/11/2025

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

CONTROLE: 4234/25

6 de 39

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

O imóvel avaliando, um apartamento residencial, possui área útil de 154,00m² e área total de 214,06m², com direito a uma vaga indeterminada de garagem localizada no subsolo.

O imóvel possui 3 dormitórios, sendo que o banheiro foi reformado sendo dividido em dois, transformando um dos dormitórios em suíte, sala ampla com varanda e lavabo, copa, cozinha, área de serviço, quarto com banheiro nos fundos do apartamento, entrada social e entrada de serviço.

Estado de conservação entre bom e regular, conforme demonstrado no levantamento fotográfico.

2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Palacete Evani, construído em 1966, tem 10 andares, sendo um apartamento por andar, totalizando 10 apartamentos, sendo que no andar térreo encontra-se a portaria de entrada e no subsolo encontram-se as vagas de garagem. Estado de conservação necessitando de reparos.

2.3 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Bom Retiro possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público, escolas públicas, e vasta gama de serviços e comércio.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do imóvel, procedemos ao levantamento fotográfico do condomínio e do apartamento em **19/11/2025 e 27/11/25**.

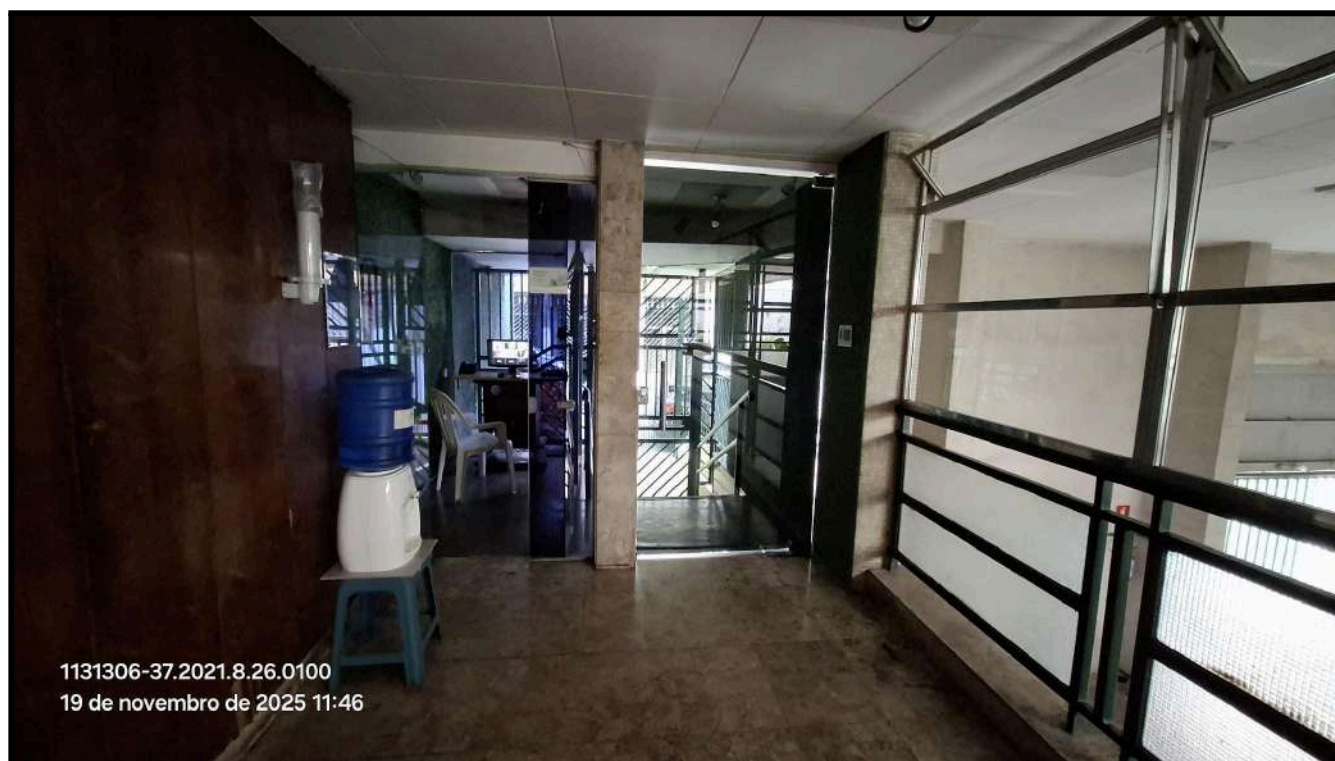
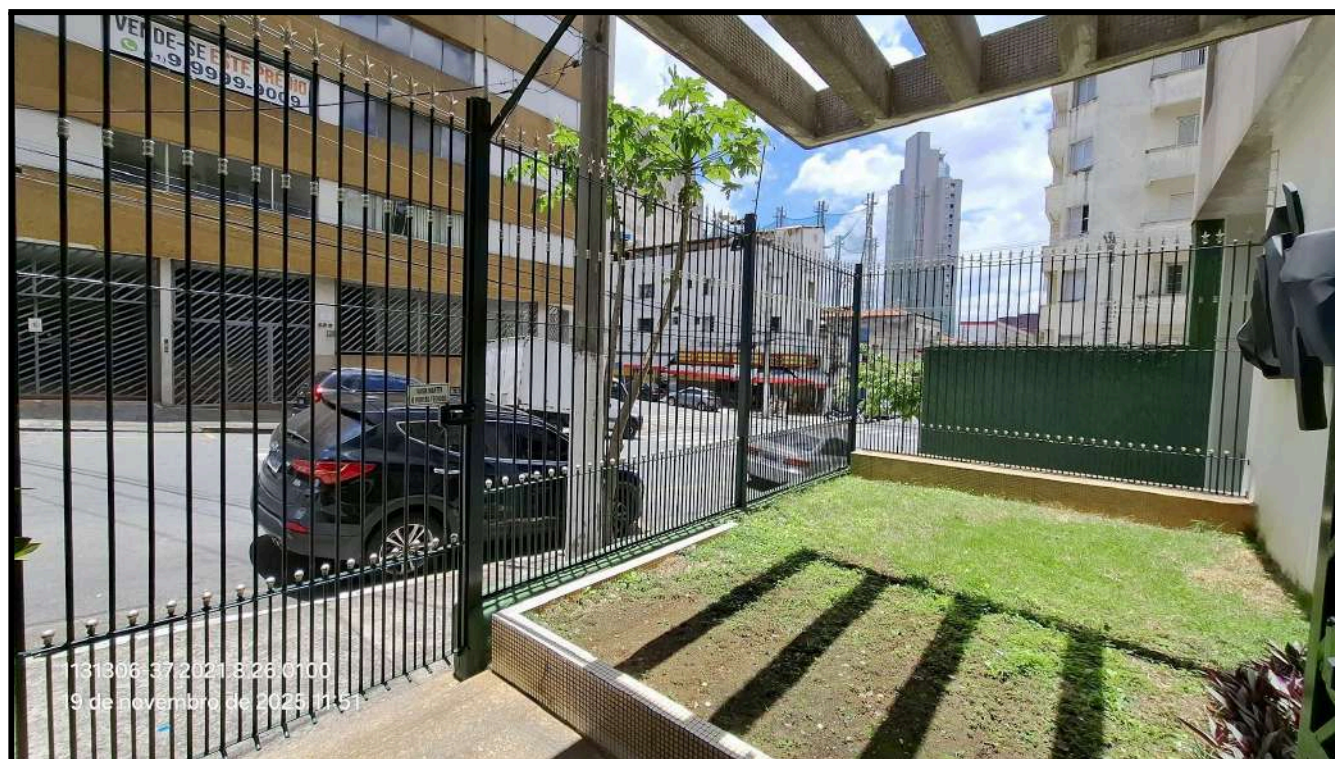
1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



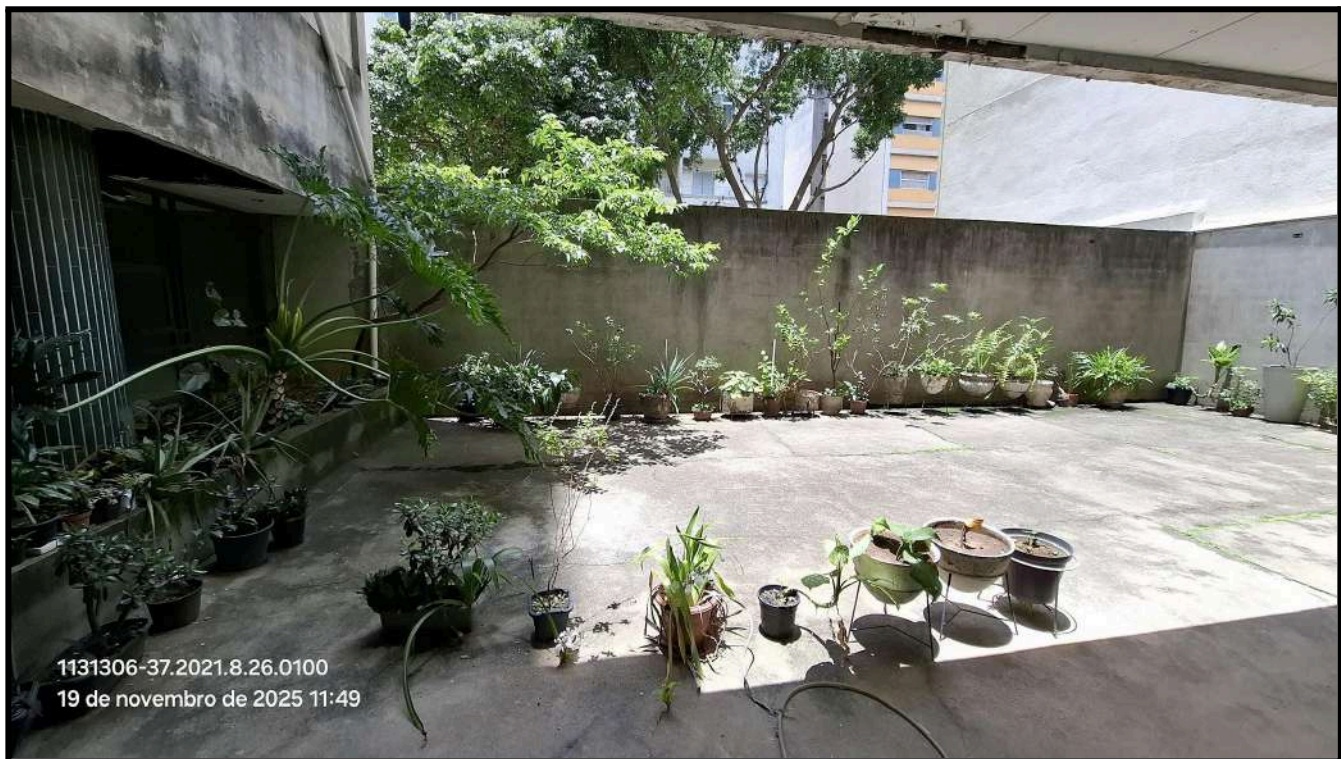
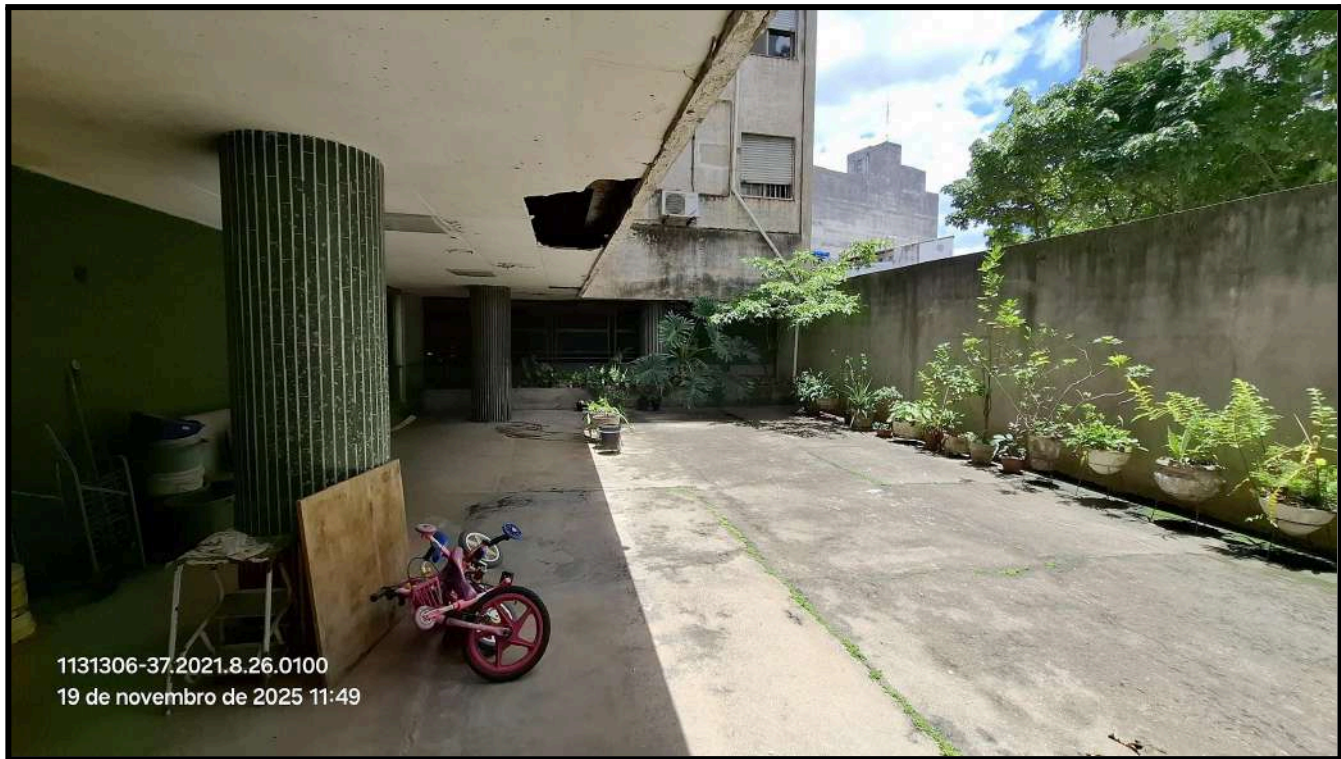
1022399-73.2018.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



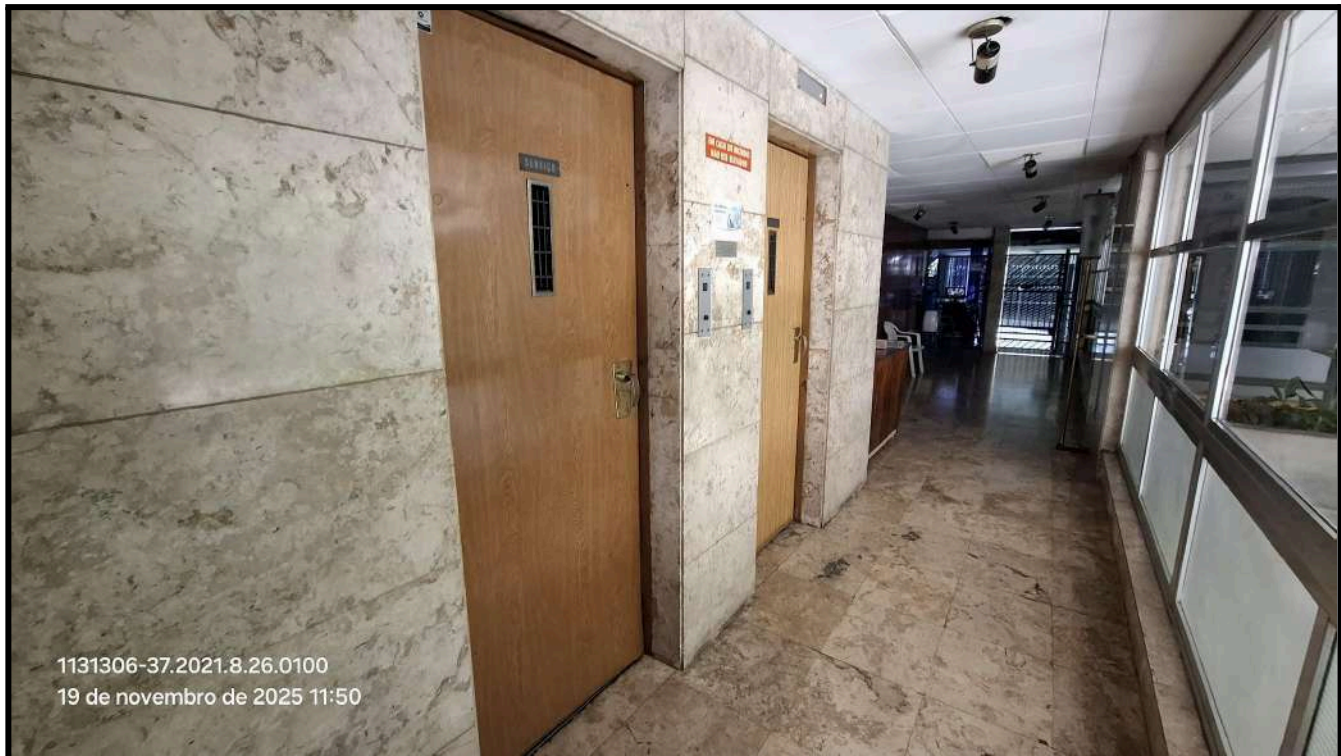
1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



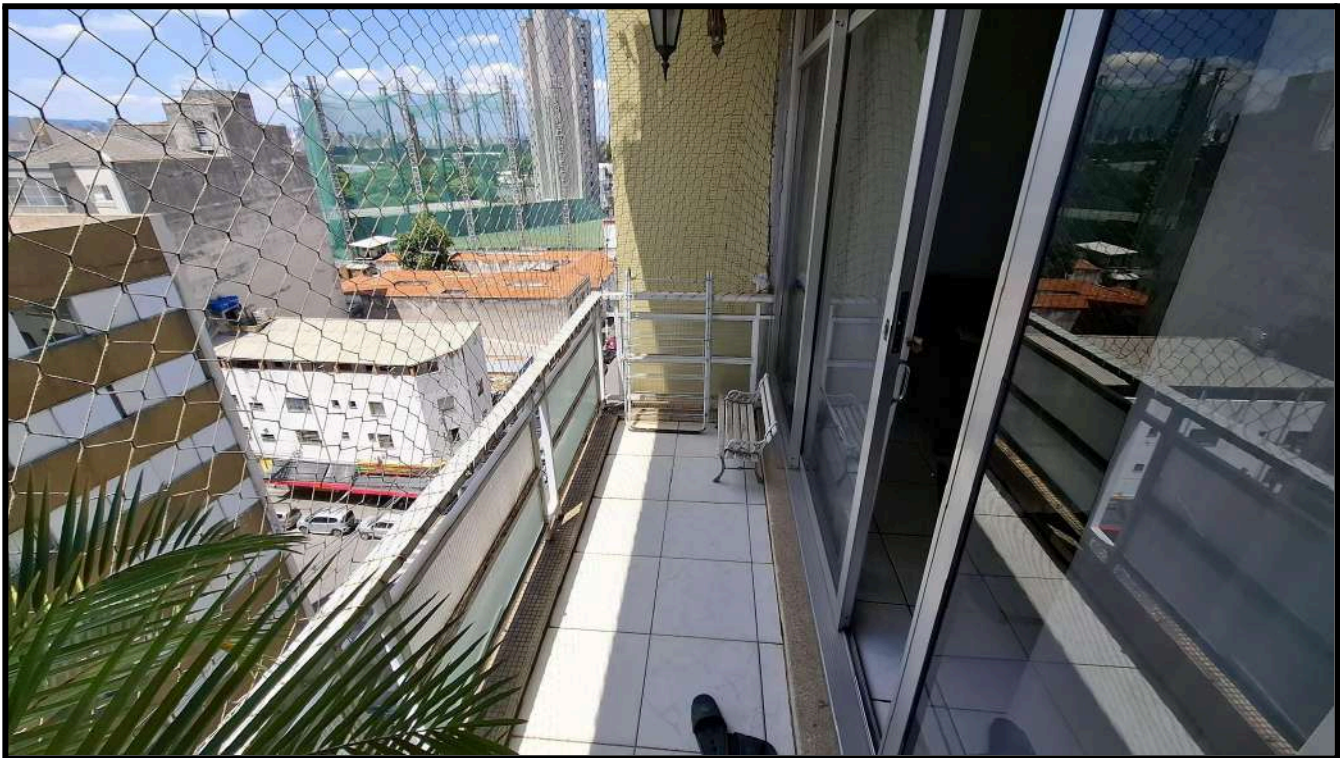
1022399-73.2018.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



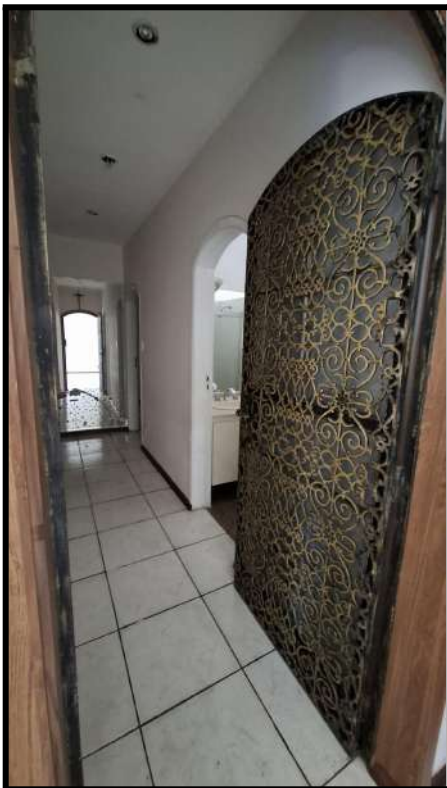
1022399-73.2018.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



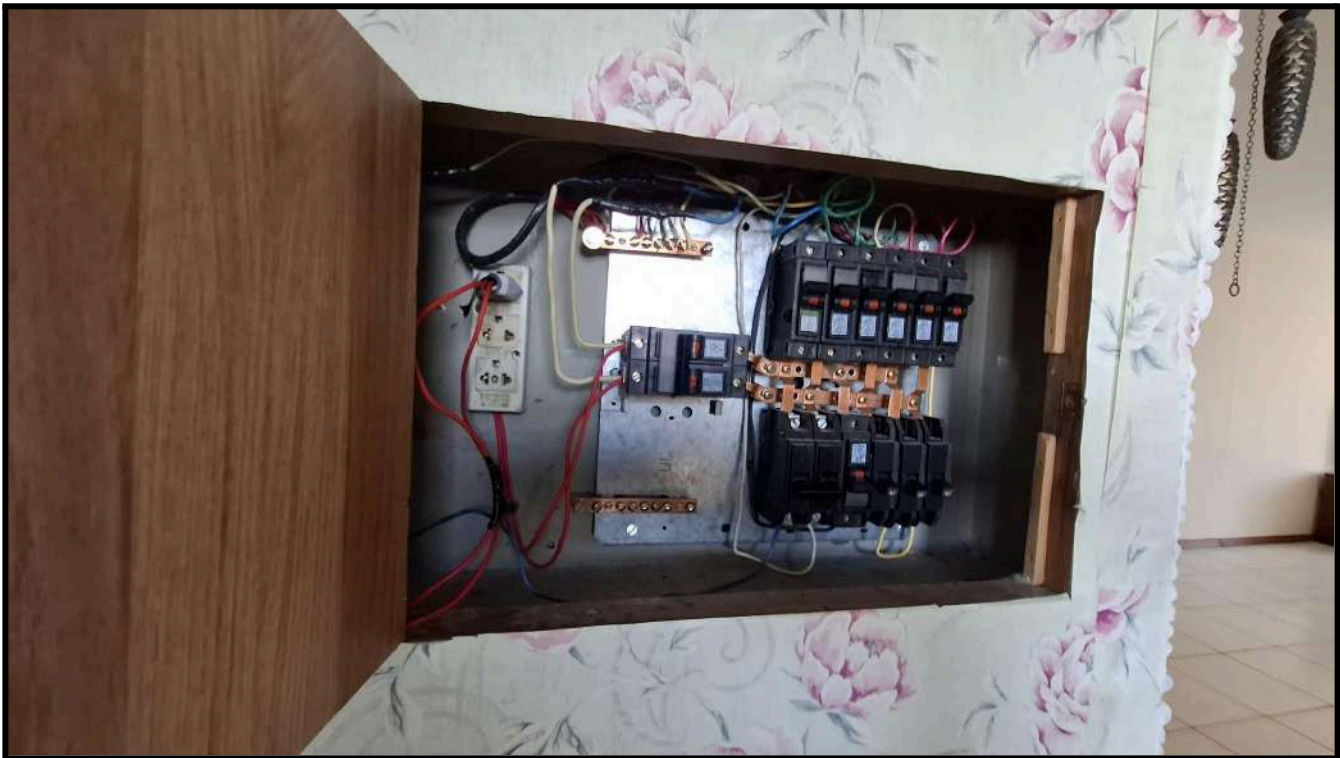
1022399-73.2018.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



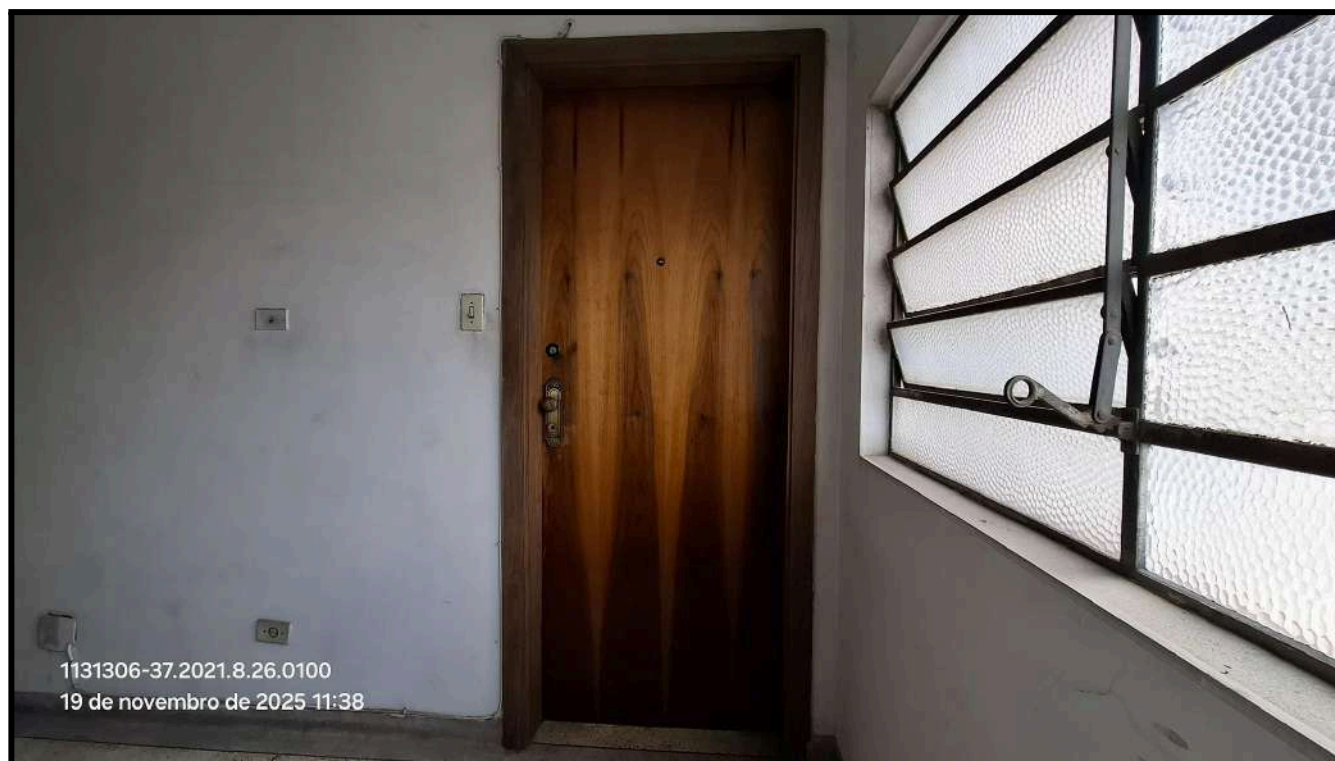
1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



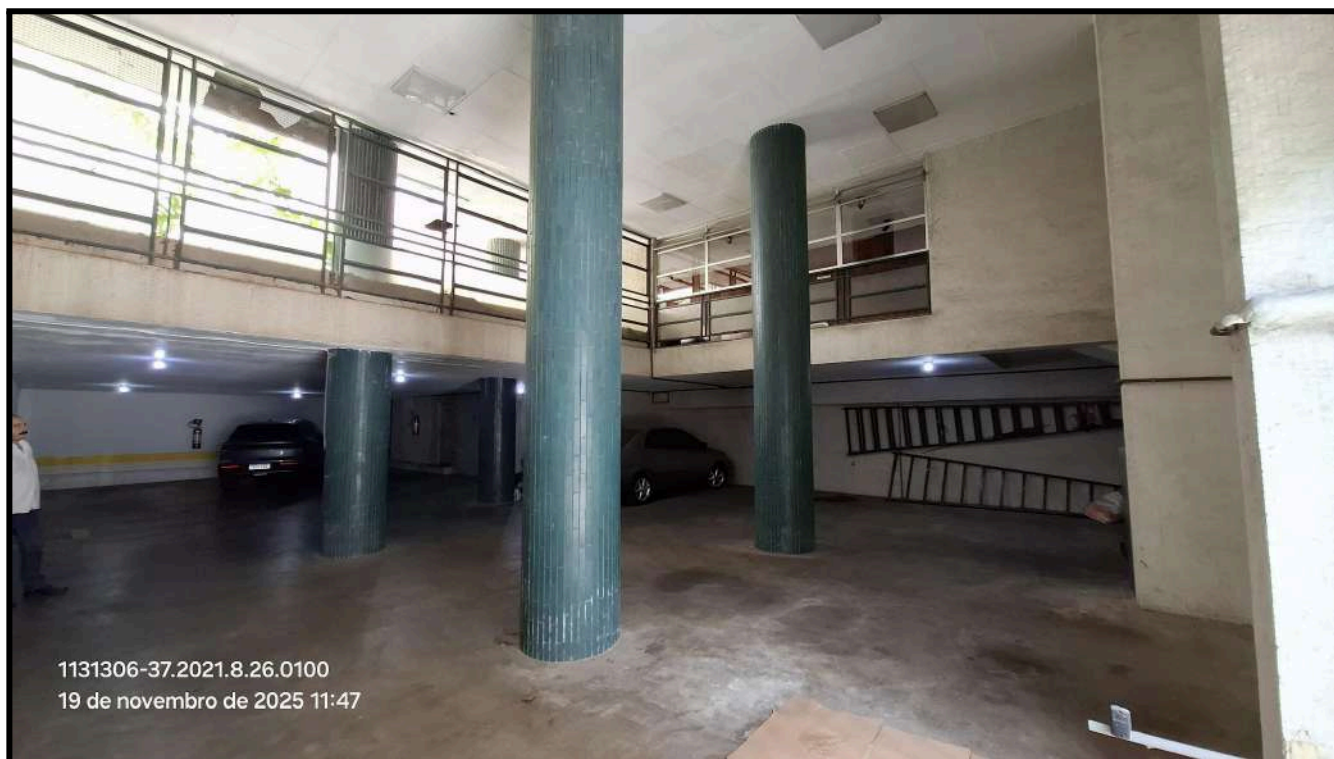
1022399-73.2018.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



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 após pesquisa de campo, foram observados e selecionados apartamentos de características similares, localizados no bairro Bom Retiro.

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 útil 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.

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda no período de 19/Nov/25 a 25/Nov/25.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO:

Matrícula nº 56.382 - 08ºCRI/SP

Apto 07 - Condomínio Edifício Palacete Evani

END: Rua Júlio Conceição, 227 - Bom Retiro - São Paulo/SP

ÁREA ÚTIL: 154,00m² **ÁREA TOTAL:** 216,06m²

VAGAS: 01 vaga indeterminada

IDADE: 59 anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Em regular estado de conservação geral

1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m ²)	Vlr Unitário	F1	Vlr Homog (R\$/m ²)	Desvio (%)
1	R\$435,000.00	140.00	3107.14	0.90	2796.43	-6.47%
2	R\$450,000.00	120.00	3750.00	0.90	3375.00	12.88%
3	R\$550,000.00	178.00	3089.89	0.90	2780.90	-6.99%
4	R\$595,000.00	186.00	3198.92	0.90	2879.03	-3.71%
5	R\$440,000.00	127.00	3464.57	0.90	3118.11	4.29%

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	2780.90
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	3375.00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	14949.47
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m ²)	148.53
Amplitude total (R\$/m ²)	594.10
Média aritmética (R\$/m²)	2989.89
Mediana (R\$/m ²)	2879.03
Desvio médio (R\$/m ²)	205.33
Desvio padrão (R\$/m ²)	254.04
Variância (R\$/m ²) ^ 2	64536.05

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;

4.4. 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") = 1,65 p/ 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 = 0,80

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 = 1,67

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico

D/S Maior <= D/S Crítico

logo

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

5. CONCLUSÃO FINAL

Considerando os cálculos feitos, temos:

Valor de Venda = Valor Unitário (R\$/m²) x Área útil do apto (m²)

Sendo:

- Valor Unitário (R\$/m²) = 2.989,89
- Área útil do apto (m²) = 154,00

temos:

Valor de Venda = 2.989,89 x 154,00 = 460.443,67

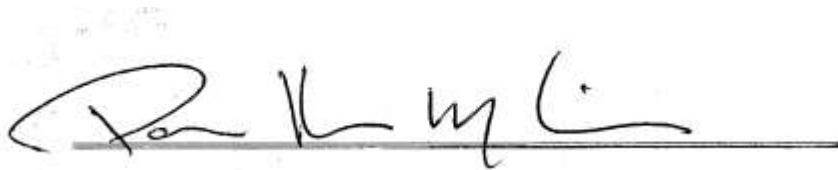
Arredondando:

VALOR TOTAL de VENDA = R\$ 460.000,00 para Nov/25
--

6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 37 (trinta e nove) páginas, 35 (trinta e cinco) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 27 de Novembro de 2025



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173.648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21.891

1022399-73.2018.8.26.0002

ANEXO 01 - Elementos Comparativos

• Elemento comparativo 01



Valor do imóvel
R\$ 435.000 Ótimo preço

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 1.800

IPTU ⓘ 12x R\$ 67

Agendar visita

Receber contato em breve

Rua Júlio Conceição
Bom Retiro, São Paulo

3 quartos (1 suíte) 140 m² R\$ 3.107/m² Próx. ao metrô -

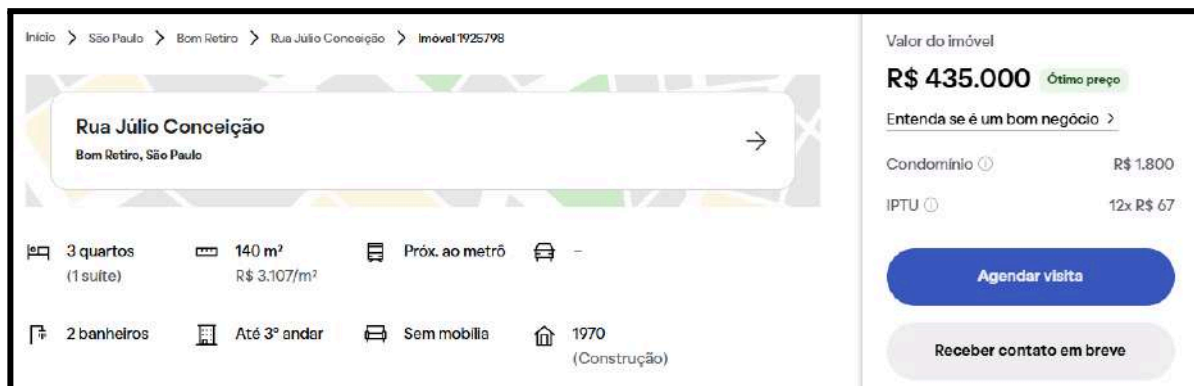
2 banheiros Até 3º andar Sem mobília 1970 (Construção)

Anunciante: Quinto Andar

Anúncio:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894625798/comprar/apartamento-3-quartos-bom-retiro-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=isSaleGoodPrice&house_tags=buyRented&search_id=%22da7f9416-b02d-4c68-924c-56f594493526%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D

• Elemento comparativo 02



Valor do imóvel
R\$ 435.000 Ótimo preço

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 1.800

IPTU ⓘ 12x R\$ 67

Agendar visita

Receber contato em breve

Rua Júlio Conceição
Bom Retiro, São Paulo

3 quartos (1 suíte) 140 m² R\$ 3.107/m² Próx. ao metrô -

2 banheiros Até 3º andar Sem mobília 1970 (Construção)

Anunciante: Quinto Andar

Anúncio:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/892862301/comprar/apartamento-3-quartos-bom-retiro-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22da7f9416-b02d-4c68-924c-56f594493526%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D

1022399-73.2018.8.26.0002

● Elemento comparativo 03

Valor do imóvel
R\$ 550.000
Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 2.000
IPTU ⓘ 12x R\$ 188

Agendar visita
Recuperar contato em breve

Favoritar Compartilhar

Anunciante: Quinto Andar

https://www.quintoandar.com.br/imovel/892952191/comprar/apartamento-3-quartos-bom-retiro-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22da7f9416-b02d-4c68-924c-56f594493526%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A6%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

● Elemento comparativo 04

Venda R\$ 595.000
R\$ 3.199/m²

Condomínio R\$ 2.327,50/mês
IPTU R\$ 54,14/mês

Agendar visita
Quero mais informações

Anunciante: Zylber Imóveis

<https://www.zylber.com.br/imovel/apartamento-sao-paulo-3-quartos-186-m/AP1680-ZYA?from=sale>

● Elemento comparativo 05

Valor do imóvel
R\$ 440.000
Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 1.070
IPTU ⓘ 12x R\$ 63

Agendar visita
Recuperar contato em breve

Favoritar Compartilhar

Anunciante: Quinto Andar

https://www.quintoandar.com.br/imovel/892901545/comprar/apartamento-3-quartos-bom-retiro-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&search_id=%22da7f9416-b02d-4c68-924c-56f594493526%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A5%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

1022399-73.2018.8.26.0002

ANEXO 02 - Certidão de Dados Cadastrais - Ano 2025

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 019.092.0106-5			
Local do Imóvel: R JULIO CONCEICAO, 227 - A7 CEP 01126-001 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JULIO CONCEICAO, 227 - A7 CEP 01126-001			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	304	Testada (m):	12,16
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1010
Área total (m²):	304		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	215	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	215	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1966		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.059,00		
- da construção:	2.396,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	150.278,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	113.331,00		
Base de cálculo do IPTU:	263.609,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/02/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 18/11/2025 Número do Documento: 2.2025.005865003-8 Solicitante: PAULO BERNARDES AVALIACOES LTDA (CNPJ 57.074.713/0001-17)			

1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

ANEXO 03 - Matrícula Imobiliária nº 56.382 - 08° CRI São Paulo/SP



OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis

fls. 293

Página nº 1

Certidão na última página

Pedido nº 895.762

CNM:113746.2.0056382-21

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 56.382 ficha 1.-

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 08 de outubro de 1982

O apartamento nº 7, localizado no 7º pavimento do "PALACETE EVANI", situado à Rua Julio Conceição, nº 227, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, contendo a área construída de 154,00m² de uso exclusivo, cabendo-lhe uma área de 60,06 m² de construção nas áreas de uso comum e uma fração ideal de 10,1% no terreno. O referido palacete acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na inscrição de condomínio nº 153; deste Registro. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 019.092.0106-5.-

PROPRIETÁRIOS: HERMES MELMAN, engenheiro químico, e sua mulher ANNA MELMAN, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, CIRC nºs 1.899.363-SP e 1.425.521-SP; CIC nº 004.216.008-10, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua do Bosque, nº 913.-

TÍTULO ANTERIOR: - Tr. 51.764 deste Registro.

O Escrevente: Guilherme Jairo de Jesus

O Escrevente Autorizado: Guilherme Jairo de Jesus

R.1/56.382 Por instrumento particular de venda e compra de 01 de outubro de 1982, os proprietários transmitiram a - MIGUEL NICOLAU SAIKALE, advogado, e sua mulher MARCIA MARIA SBECHEN SAIKALE, professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, CIRC nºs 2.870.500-SP e 5.587.503-SP, CIC nº 389.724.508-63, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Ribeiro de Lima, nº 236, apto. 23, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 10.000.000,00.- São Paulo, 08 de outubro de 1982. O Escrevente: Guilherme Jairo de Jesus O Es

(continua no verso) n1.

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MLVE-Y6QEU-TE6G9-YVWT6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todas as Registros de Imóveis

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA LOTTO, liberado nos autos em 08/10/2025 às 10:49 via www.ridigital.org.br. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1131306-37.2021.8.26.0100 e código 3cF7ydc.

1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

Valida aqui este documento

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis

Página nº 2
Certidão na última página

fls. 294

Pedido nº 895.762
CNM:113746.2.0056382-21

matrícula 56.382
ficha 1.- verso

crevente Autorizado: Miguel S. S. Filho

R.2/ 56.382 Pelo mesmo instrumento particular atrás mencionado, os atuais proprietários, MIGUEL NICOLAU SAIKALE e sua mulher MARCIA MARIA SBEGHEN SAIKALE, atrás qualificados, deram o imóvel matriculado, em primeira e especial hipoteca, a favor dos antigos proprietários, HERMES MELMAN e sua mulher - ANNA MELMAN, atrás qualificados, para garantir a dívida do valor de R\$ 4.000.000,00, a qual deverá ser amortizada através de 120 prestações mensais, sucessivas, decrescentes e reajustáveis, calculadas segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o sistema de amortização mencionado no título, com juros anuais às taxas nominal de 9,30% e efetiva de 9,707%, correspondendo a primeira prestação, na data do título, a R\$ 62.866,48, já incluídos principal, juros e demais encargos, com vencimento para o dia 16 de novembro de 1982. O valor estimativo do imóvel hipotecado é de R\$ 8.437.380,00.- São Paulo, 08 de outubro de 1982. O Escrevente: Guilherme S. S. Filho. O Escrevente Autorizado: Miguel S. S. Filho.

Av.3/ 56.382 Conforme se verifica do mesmo instrumento particular atrás mencionado, os credores, HERMES MELMAN e sua mulher ANNA MELMAN, atrás qualificados, cederam e transferiram a ITAÚ S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, à Rua General Carneiro, nº 31, CGC nº 62.808.977/0001-97, pelo valor de R\$ 4.000.000,00, os seus direitos creditórios - decorrentes da hipoteca registrada sob nº 2, nesta matrícula. São Paulo, 08 de outubro de 1982. O Escrevente: Guilherme S. S. Filho. O Escrevente Autorizado: Miguel S. S. Filho.

Av.4/56.382 - Conforme se verifica do instrumento particu-

- continua na ficha 02 -

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1131306-37.2021.8.26.0100 e código KxF7ydlc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA LOTTO, liberado nos autos em 09/10/2025 às 10:49 via www.ridigital.org.br
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1131306-37.2021.8.26.0100 e código KxF7ydlc.

1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis

fls. 295
 Página nº 3
 Certidão na última página

Pedido nº 895.762
CNM:113746.2.0056382-21

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 56.382 ficha 02.
São Paulo, 08 de junho de 1992.

lar adiante mencionado e das atas das assembléias gerais extraordinárias realizadas em 22 de dezembro de 1988 e 27 de março de 1989, registradas na JUCESP sob nºs 698.550 e 742.326, em 20 de fevereiro de 1989 e 29 de maio de 1989, respectivamente, a credora, ITAÚ S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, foi incorporada pelo BANCO ITAÚ S/A - BANCO COMERCIAL, DE INVESTIMENTO, DE CRÉDITO AO CONSUMIDOR E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CGC número - 60.701.190/0001-04, que restabeleceu sua razão social anterior à reorganização do "ITAÚ" em banco múltiplo, voltando a denominar-se BANCO ITAÚ S/A. São Paulo, 08 de junho de 1992. O Escrevente: Maria Odália P. de Barros. A Escrevente Autorizada: Clara M. L. L.

Av. 5/56.382 - À vista do instrumento particular de quitação de 30 de setembro de 1991 e por autorização expressa do BANCO ITAÚ S/A, procedo ao cancelamento do registro de hipoteca feito sob nº 02, bem como da averbação nº 03, desta matrícula. - São Paulo, 08 de junho de 1992. O Escrevente: Maria Odália P. de Barros. A Escrevente Autorizada: Clara M. L. L.

R. 6/ 56.382 Por instrumento particular de 6 de novembro de 1996, com força de escritura pública, os proprietários, MIGUEL NICOLAU SAIKALE, advogado, e sua mulher MÁRCIA MARIA SBEGHEN SAIKALE, professores, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, CIRG nºs 2.870.500-SP e 5.587.503-SP, CPF nºs 389.724.508-63 e -- 179.528.258-44, respectivamente, residentes e domiciliados - nesta Capital, na Rua Júlio Conceição, nº 227, apto 7, bairro Bom Retiro, deram o imóvel matriculado, em primeira e especial hipoteca, a favor do BANCO DE BOSTON S/A., com sede nesta Capital, na Rua Líbero Badaró, nº 501-parte, CGC nº ----- 60.394.079/0001-04, para garantir a dívida de R\$ 40.000,00, -

MODELO - 2 10.000 - 3/92 - PUBLIC-GRAFF - TEL. 38-1444

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

(continua no verso)

nl.

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MLVE-Y6QEU-TE6G9-YVWT6>

 Documento gerado oficialmente pelo **ridigital** | Todos os Registros de Imóveis
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA LOTTO, liberado nos autos em 08/10/2025 às 10:49 via www.ridigital.org.br
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1131306-37.2021.8.26.0100 e código 1x7Ydlc.

1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Valide aqui
este documento



fls. 296
Página nº 4
Certidão na última página

Pedido nº 895.762

CNM:113746.2.0056382-21

matrícula
56.382

ficha
2.
verso

correspondente a um financiamento para reforma do imóvel, dívida essa que deverá ser amortizada por meio de 36 prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização da Tabela Price, à taxa de juros anual nominal de 18,37% e efetiva de 20,00%, e reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a primeira prestação a R\$ 1.509,53 (encargo mensal inicial), com vencimento para o dia 6 de dezembro de 1996. O imóvel objetivado foi avaliado em R\$ 146.650,00. As partes contratantes ficaram subordinadas nas demais cláusulas, condições e encargos previstos no referido instrumento particular. São Paulo, 11 de novembro de 1996. O Escrevente: Julio Kanab. A Escrevente Autorizada: Glennia de Oliveira.

nl.

Av.7/56382 Conforme se verifica do instrumento particular adiante mencionado e da Ata de Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 15 de abril de 1997, registrada na JUCESP sob nº 76.985/97-0, em 28/05/97, a denominação social do credor, BANCO DE BOSTON S/A, foi alterada para BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A. São Paulo, 28 de Abril de 1999.

O Escrevente: Julio Kanab
A Escr. Autorizada: Glennia de Oliveira

Av.8/56382 A vista do instrumento particular de 22 de abril de 1999 e por autorização expressa do BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A., procedo ao cancelamento do registro de hipoteca feito sob nº 6, nesta matrícula. São Paulo, 28 de Abril de 1999.

O Escrevente: Julio Kanab
A Escr. Autorizada: Glennia de Oliveira

R.9/56382 Por escritura de venda e compra de 28 de maio
(continua na ficha 3)

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

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

CONTROLE: 4234/25

37 de 39

1022399-73.2018.8.26.0002

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis

fls. 297

Página nº 5

Certidão na última página

Pedido nº 895.762

CNM:113746.2.0056382-21

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
56.382	3

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

São Paulo, 05 de Agosto de 1999

de 1999, do 15º Tabelião de Notas desta Capital (lvº 1.653, fls. 98), os proprietários, MIGUEL NICOLAU SAIKALE, advogado, e sua mulher MARCIA MARIA SBEGHEM SAIKALE, professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, CIRC nºs 2.870.500-SP e 5.587.503-SP, CPF nºs 389.724.508-63 e 179.528.258-44, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Júlio Conceição, nº 227, aptº 7, transmitiram a YUNG IL YUN, coreano, comerciante, CIRNE nº Y-045.340-P, CPF nº 213.358.058-18, casado na Coreia, segundo as leis vigentes naquele País, com SEUNG HEE YUN EUN (coreana, comerciante, CIRNE nº Y-045.351-K, CPF nº 213.358.068-90), residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Afonso Pena, nº 352, aptº 5, o IMÓVEL MATRICULADO, pelo valor de R\$ 80.000,00. São Paulo, 05 de Agosto de 1999.

O Escrevente: *Maria Odalía P. de Barros*

A Escr. Autorizada: *Alessandra*

R-10. Protocolo nº 462.449, em 04/05/2007. VENDA E COMPRA. Por escritura de 08 de novembro de 2006, do 1º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3690, página 65), constante de certidão passada em 13 de dezembro de 2006, os proprietários, YUNG IL YUN, do comércio, RNE nº Y045340-P, CPF nº 213.358.058-18, e sua mulher SEUNG HEE YUN EUN, do comércio, RNE nº Y045351-K, CPF nº 213.358.068-90, coreanos, casados na Coreia, segundo as leis vigentes naquele País, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Afonso Pena, 352, ap.5, Bom Retiro, transmitiram o IMÓVEL a DAI SHIK HAM, comerciante, RNE nº Y234900-A, CPF nº 219.633.948-28, e sua mulher JI HYUN HAM KIM, comerciante, RNE nº V389001-6, CPF nº 231.114.958-09, coreanos, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua da Graça, 542, ap. 32, Bom Retiro, pelo valor de R\$ 120.763,96 (cento e vinte mil e setecentos e sessenta e três reais e noventa e seis centavos). São Paulo, SP, 10 de maio de 2007.

Célia Regina Santos - escrevente

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2MLVE-Y6QEU-TE6G9-YVWT6>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULA LOTTO, liberado nos autos em 08/10/2025 às 10:49 via www.ridigital.org.br. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1131306-37.2021.8.26.0100 e código kf7ydlc.

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

1022399-73.2018.8.26.0002

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



Valide aqui
este documento



fls. 298

Página nº 6

Certidão na última página

Pedido nº 895.762

CNM:113746.2.0056382-21

matrícula

56.382

ficha

03.

verso

Juarez Berbel Junior - autorizado

Av-11. Protocolo nº 895.762, em 15/09/2025. **PENHORA.** Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 15 de setembro de 2025, sob protocolo PH000586805, o **imóvel** foi penhorado, em 19 de maio de 2025, nos autos da ação de execução civil nº 1131306-37.2021.8.26.0100, da 6ª Vara Cível do Foro Central, desta Comarca, que tem como exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALACETE EVANI**, CNPJ nº 02.359.337/0001-15, como executados: **JI HYUN KIM**, CPF nº 231.114.958-09 e **DAI SHIK HAM**, CPF nº 219.633.948-28; como valor da dívida: R\$ 312.929,17 (trezentos e doze mil e novecentos e vinte e nove reais e dezessete centavos), e como depositário: **Ji Hyun Kim**. São Paulo, SP, 03 de outubro de 2025. Editado por **Eduarda Damasceno Oliveira** - escrevente, analisado e conferido por **Sirlene Santos Rosa** - escrevente. Selo digital.1137463210895762BI0KW525A


Neuza A. P. Escobar - Substituta

fone: 3291-8080 - fax: 3291-8089 - Rua Bento Freitas 256 - cep: 01220-000 - Vila Buarque - São Paulo - SP

Documentado gerado oficialmente pelo

ridigital | Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **PAULA LOTTO**, liberado nos autos em 08/10/2025 às 10:49 via www.ridigital.org.br

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1131306-37.2021.8.26.0100 e código **kx7ydlc**.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 460.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

Novembro/2025 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

92 dias

1,006514

Percentual correspondente

92 dias

0,651401 %

Valor corrigido para 01/02/2026

(=)

R\$ 462.996,44

Sub Total

(=)

R\$ 462.996,44

Valor total

(=)

R\$ 462.996,44[Retornar](#) [Imprimir](#)