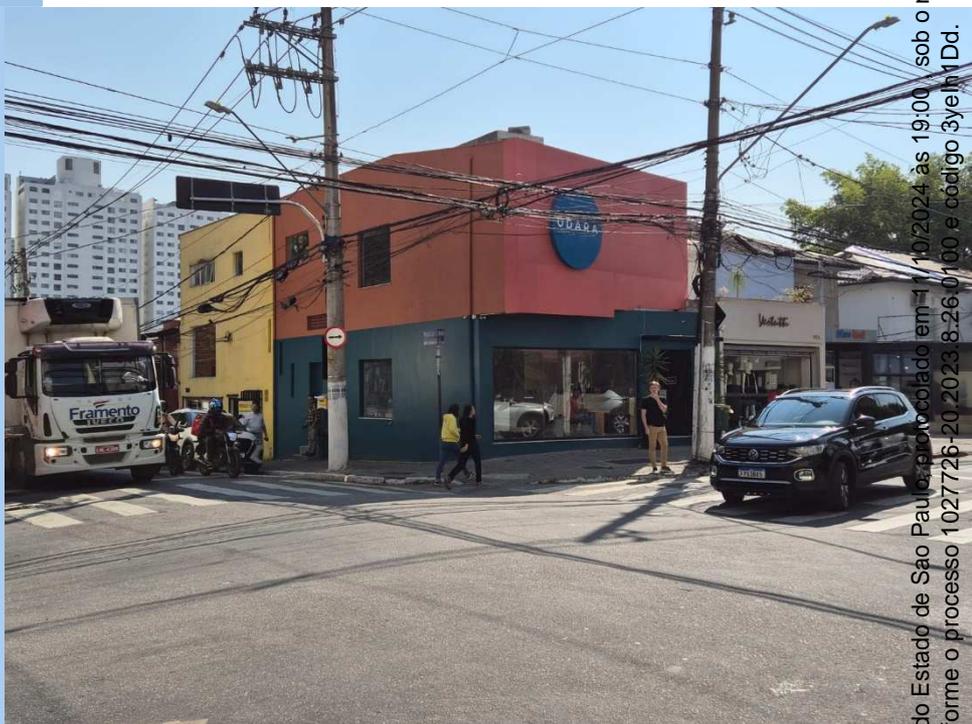




LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:
Edificação Comercial

Local:
Rua João Cachoeira, nº 1.428 / 1.430
Vila Nova Conceição
São Paulo – SP
Matrícula Imobiliária nº 17.583
4º CRI – Comarca da Capital SP
Lat.: -23°35'34"S Long.: -46°40'31"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:
1027726-20.2023.8.26.0100 - 13ª Vara Cível
Foro Central - Comarca da Capital - SP

Graus de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG10202404535006001

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel** (edificação comercial) situado na **Rua João Cachoeira**, esquina com a **Rua Comendador Miguel Calfat**, bairro **Vila Nova Conceição**, município de **São Paulo**, Estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 17.583** do **4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião SP**, com **área de terreno** de **126,75 m²** (cento e vinte e seis metros quadrados e setenta e cinco décimos quadrados), e **305,00 m²** (trezentos e cinco metros quadrados) de **área construída**, é de:

Valor Médio de Mercado:

R\$ 5.724.691,40

(cinco milhões, setecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e noventa e um reais e quarenta centavos)

Valores referentes ao mês de outubro de 2024.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas no entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas de lojas comerciais para venda que, aplicado o fator de oferta (elasticidade das negociações) e o fator de área (considerando a área útil do imóvel avaliado em relação às ofertas comparativas), concluíram-se por valores unitários de metro quadrado de área útil lojas comerciais variavam de R\$ 15.954,06 a R\$ 21.584,91. A partir da média destes elementos comparativos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 18.769,48 como o mais adequado para o metro quadrado de área útil de loja comercial do imóvel a ser avaliado.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (edificação comercial) situado na **Rua João Cachoeira**, esquina com a **Rua Comendador Miguel Calfat**, bairro **Vila Nova Conceição**, município de **São Paulo**, Estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 17.583** do **4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião SP**, com **área de terreno** de **126,75 m²** (cento e vinte e seis metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), e **305,00 m²** (trezentos e cinco metros quadrados) de **área construída**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 1027726-20.2023.8.26.0100**, distribuído à **13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP**.

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

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- 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 obtidas junto aos documentos constantes nos autos e em vistoria, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **29/08/2024 às 14h**, foram coletadas as informações necessárias visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatando que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no perímetro urbano do município de São Paulo, no bairro Vila Nova Conceição, na quadra formada pela Rua João Cachoeira e Rua Comendador Miguel Calfat (as quais o imóvel avaliado faz frente), complementada pela Rua Irundiara e Rua Brás Melilo. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a **-23°35'34"S** e **-46°40'31"O**.

2.2. Uso do imóvel:

O imóvel avaliado possui perfil para uso comercial, estando no momento de nossa vistoria ocupado com reformas visando a adaptação do imóvel para clínica estética.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 17.583 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP** (vide certidão no **ANEXO 01**), com **126,75 m²** (cento e vinte e seis metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados) de **área de terreno**. Consta ainda que o referido imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de São Paulo** sob nº **016.148.0102-9**, conforme **certidão de dados cadastrais** constante no **ANEXO 02**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

Conforme consta no item anterior o imóvel avaliado possui área de terreno de **126,75 m²** (cento e vinte e seis metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), com as seguintes divisas: **6,50 metros de frente a Rua João Cachoeira, 19,50 metros de frente para a Rua Comendador Miguel Calfat, 19,50 metros pelo lado direito e 6,50 metros de fundos**.

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento viário da Rua João Cachoeira e Rua Comendador Miguel Calfat.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas onde as características urbanas estão consolidadas, com acessos servidos por ruas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. O principal eixo de valorização da região é a Avenida Antônio José Marques, principal via de acesso e comércio local.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 18.177 de 25 de julho de 2024** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Mista – ZM**, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com nossa vistoria, consta no imóvel avaliado uma edificação padrão comercial médio, dois pavimentos, idade aparente de 25 anos, em bom estado de conservação (encontra-se em reforma), com **305,00 m²** (trezentos e cinco metros quadrados) de **área construída**.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

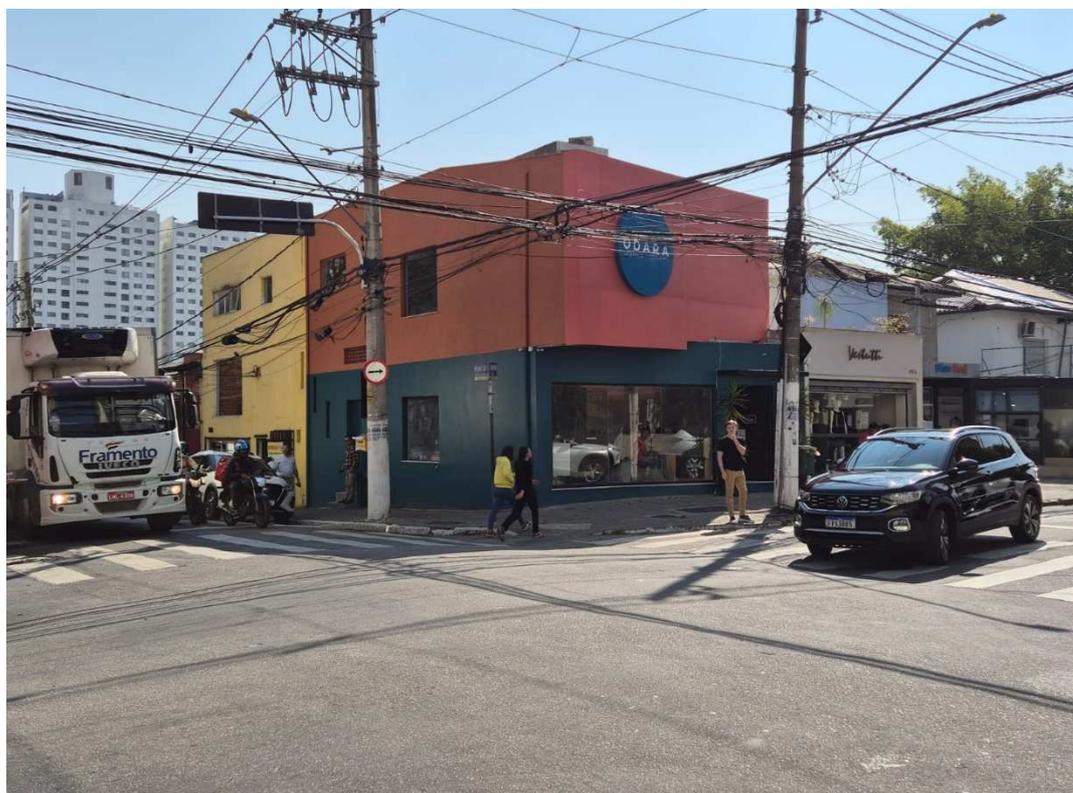
Dada as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado imobiliário pode seguir o uso comercial, tendo em vista que a Rua João Cachoeira tem o perfil de corredor comercial na região.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **29/08/2024** às **14h**, que resultou no levantamento fotográfico a seguir:



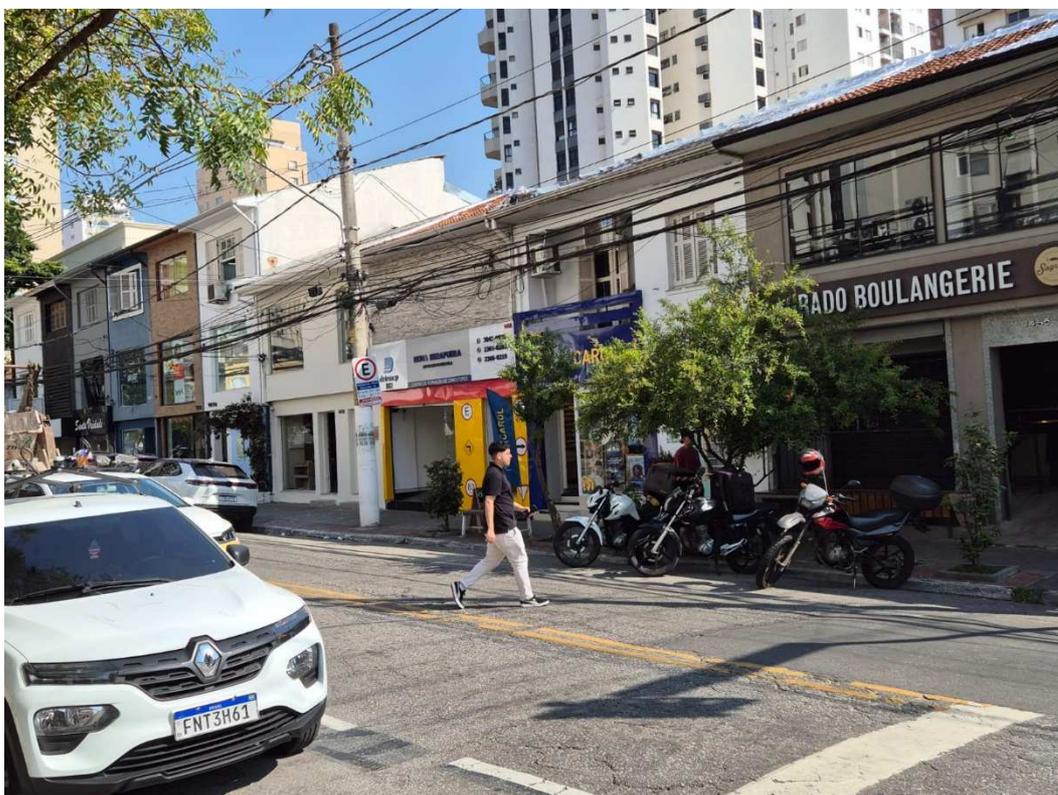
Fotografia 01 – Vista geral do imóvel avaliado (limites em vermelho) junto ao alinhamento da Rua João Cachoeira e Comendador Miguel Calfat.



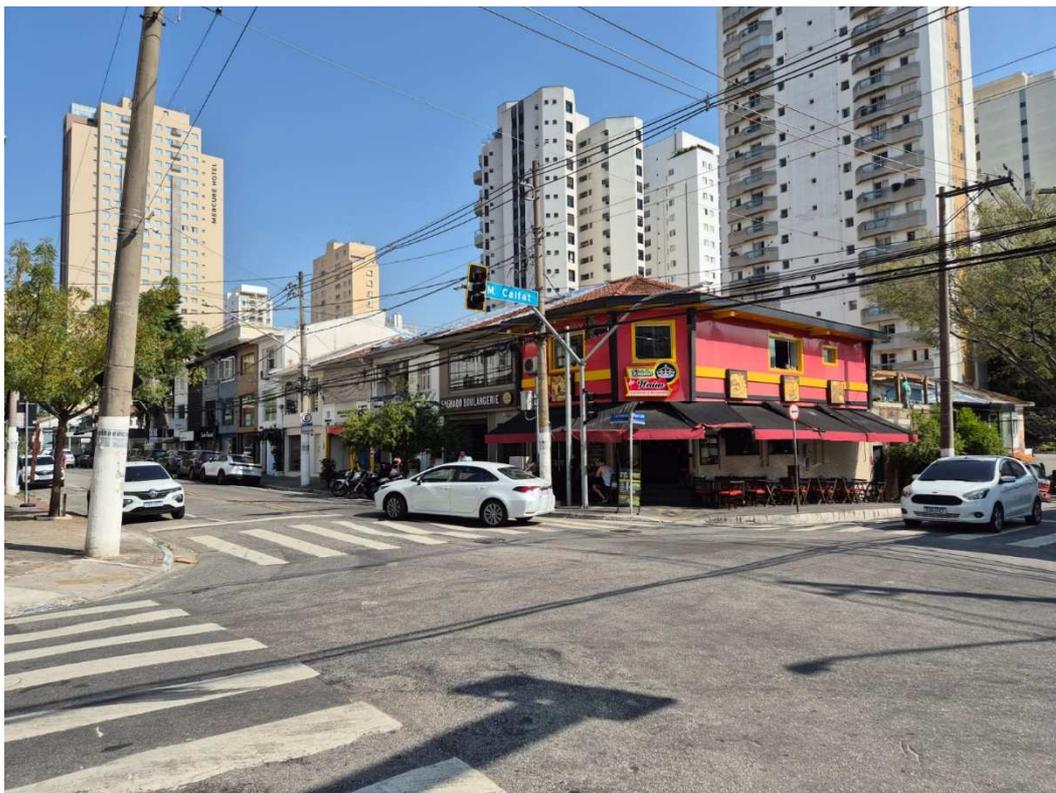
Fotografia 02 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua João Cachoeira e Comendador Miguel Calfat.



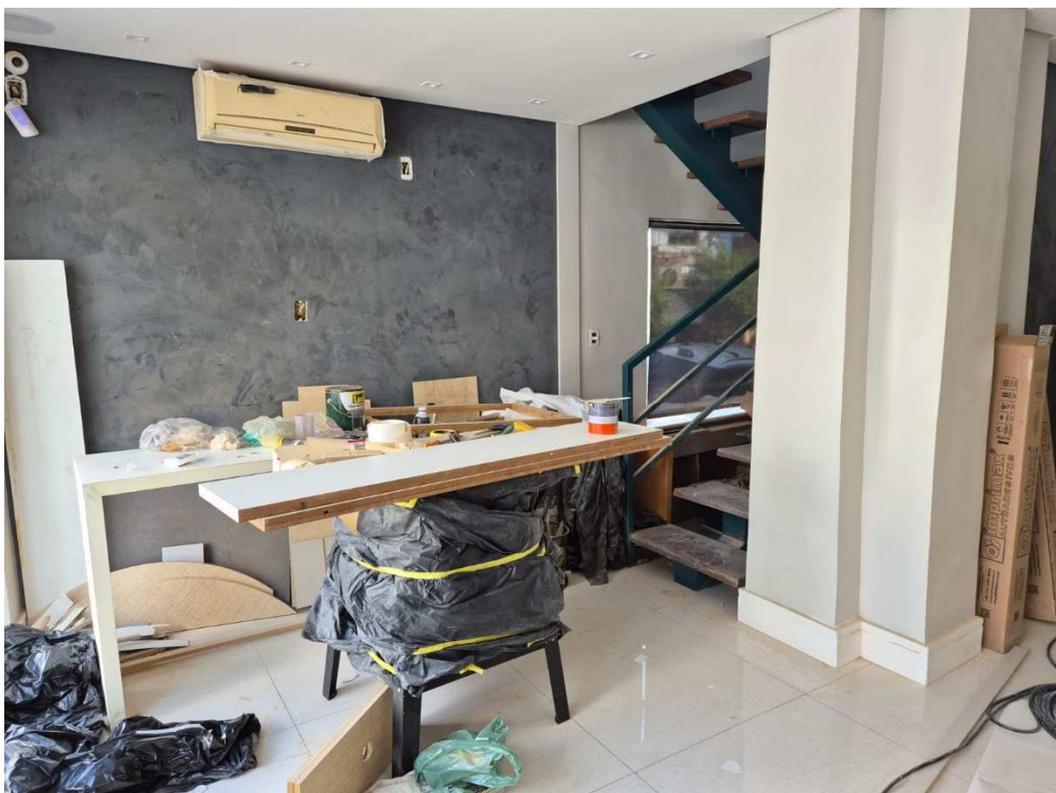
Fotografia 03 – Outro aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua João Cachoeira.



Fotografia 04 – Aspecto do entorno próximo ao imóvel avaliado.



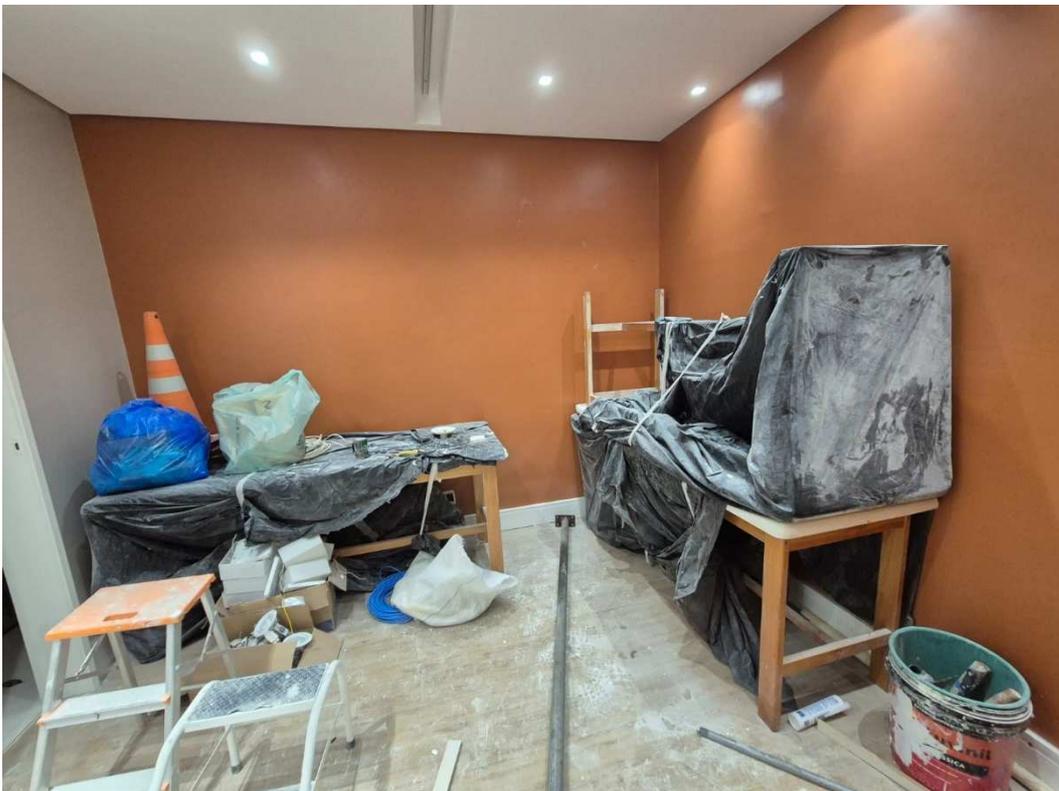
Fotografia 05 – Aspecto do entorno próximo ao imóvel avaliado.



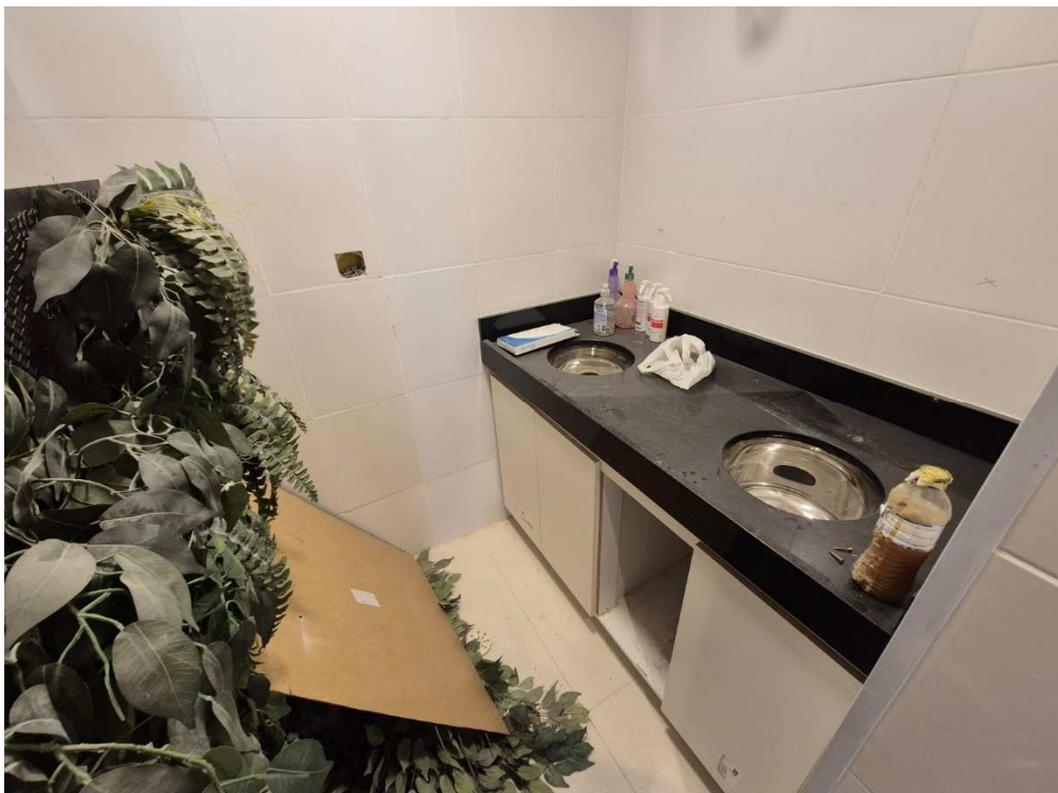
Fotografia 06 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



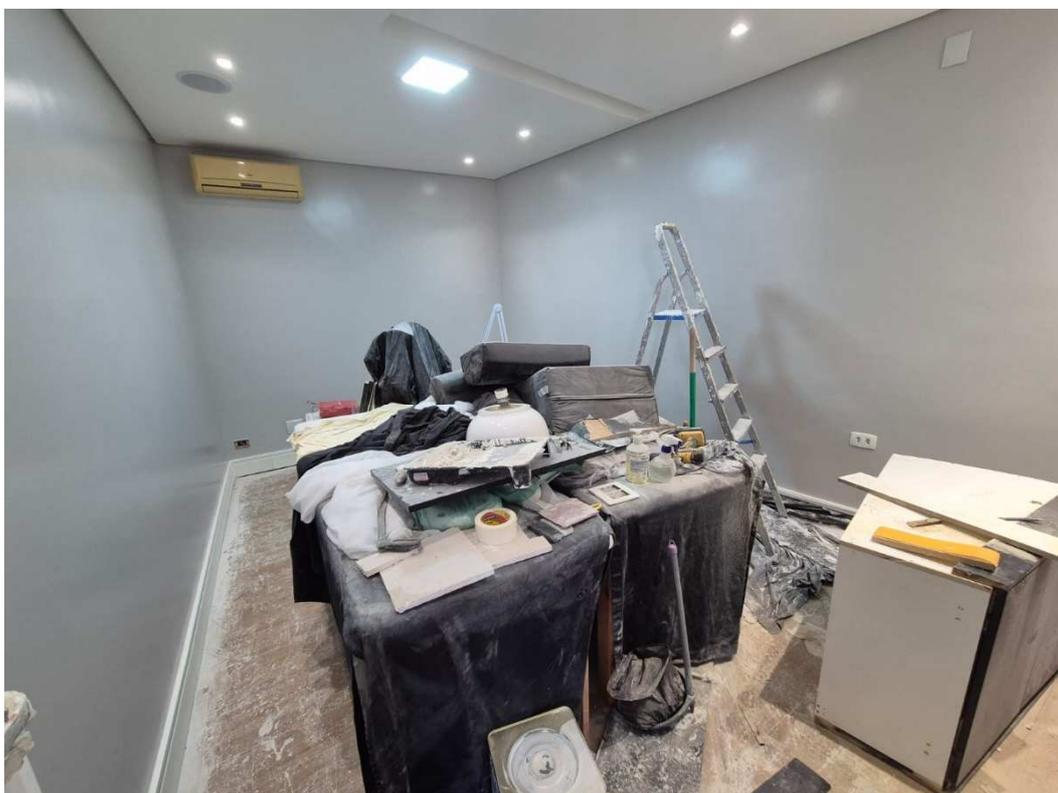
Fotografia 07 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 08 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



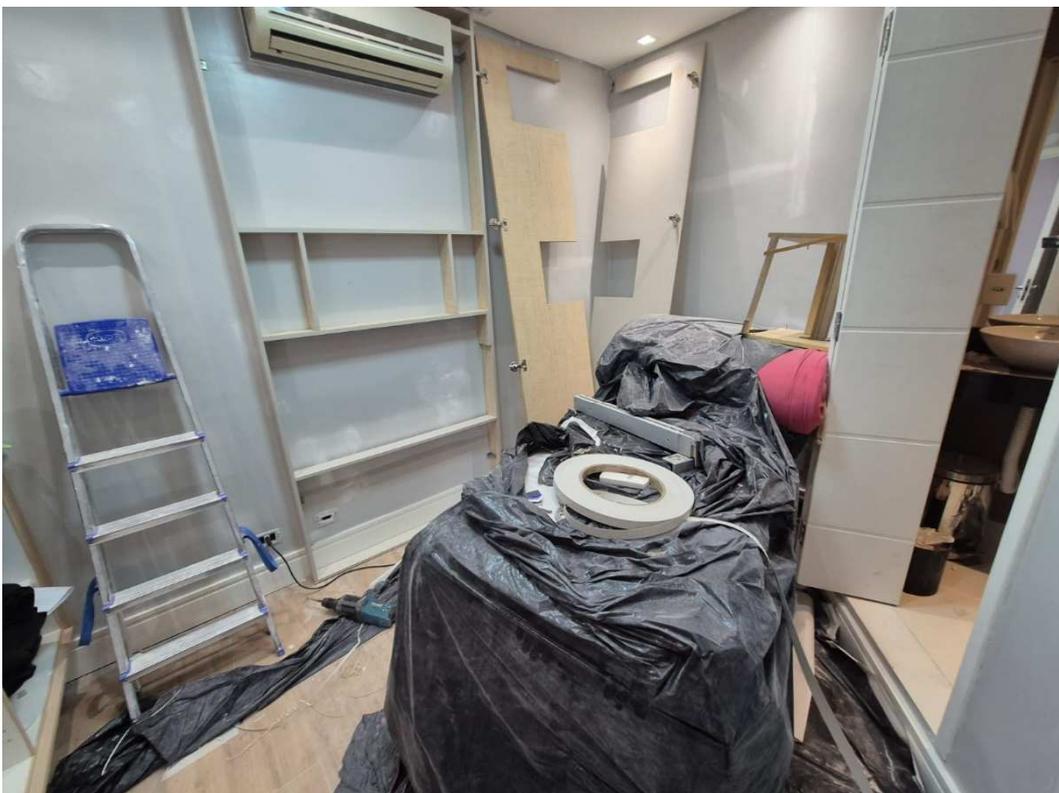
Fotografia 09 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



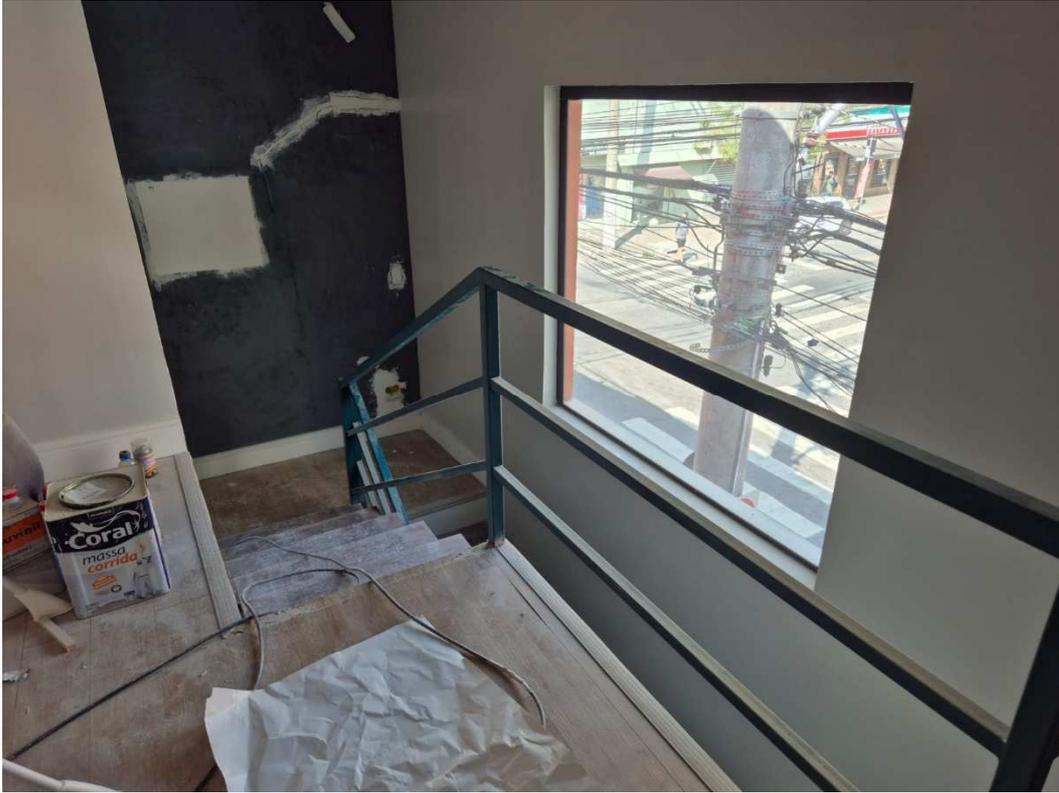
Fotografia 10 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



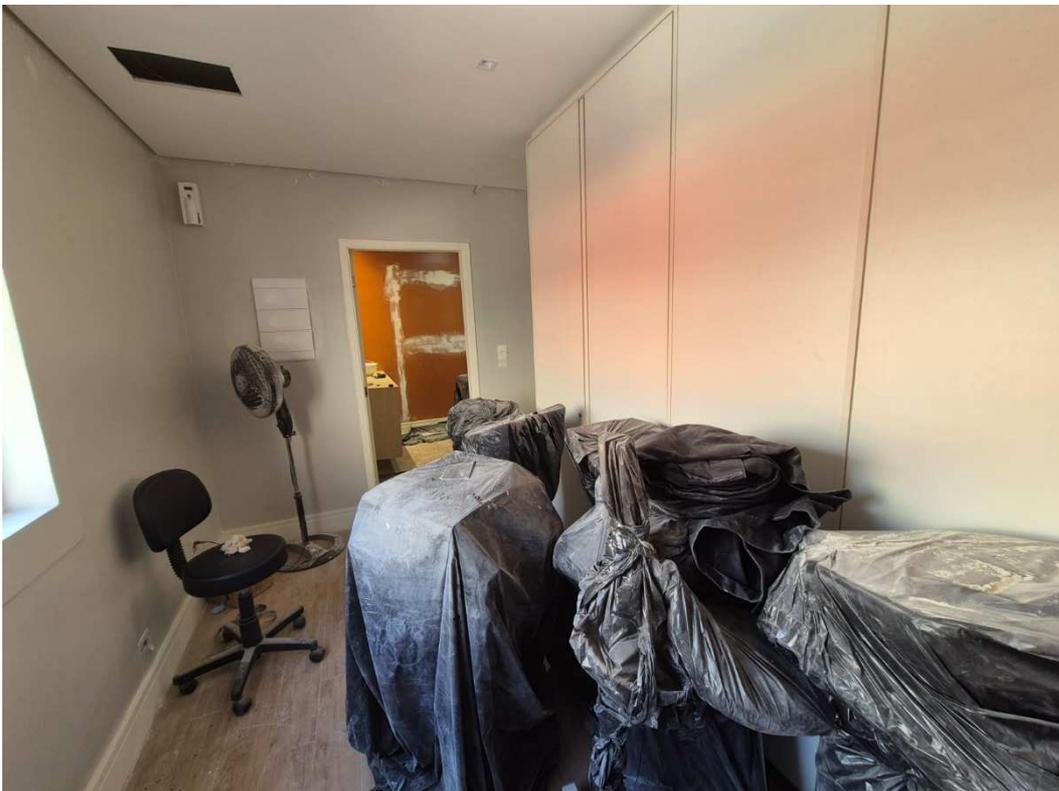
Fotografia 11 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



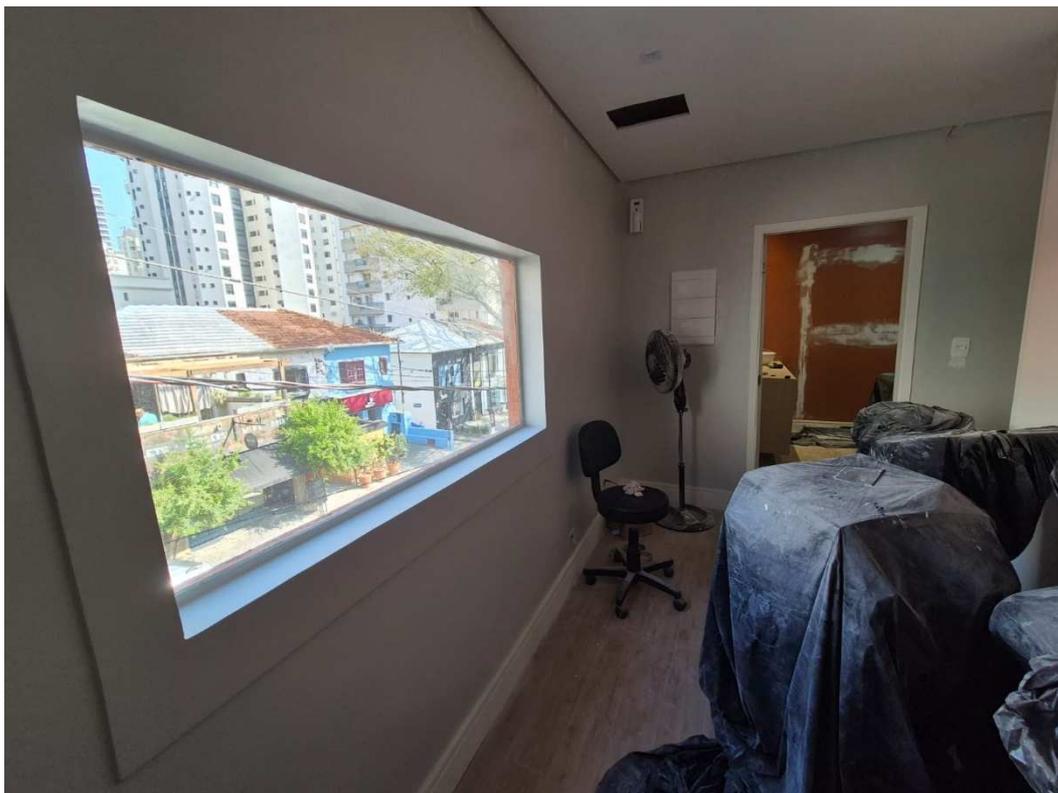
Fotografia 12 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



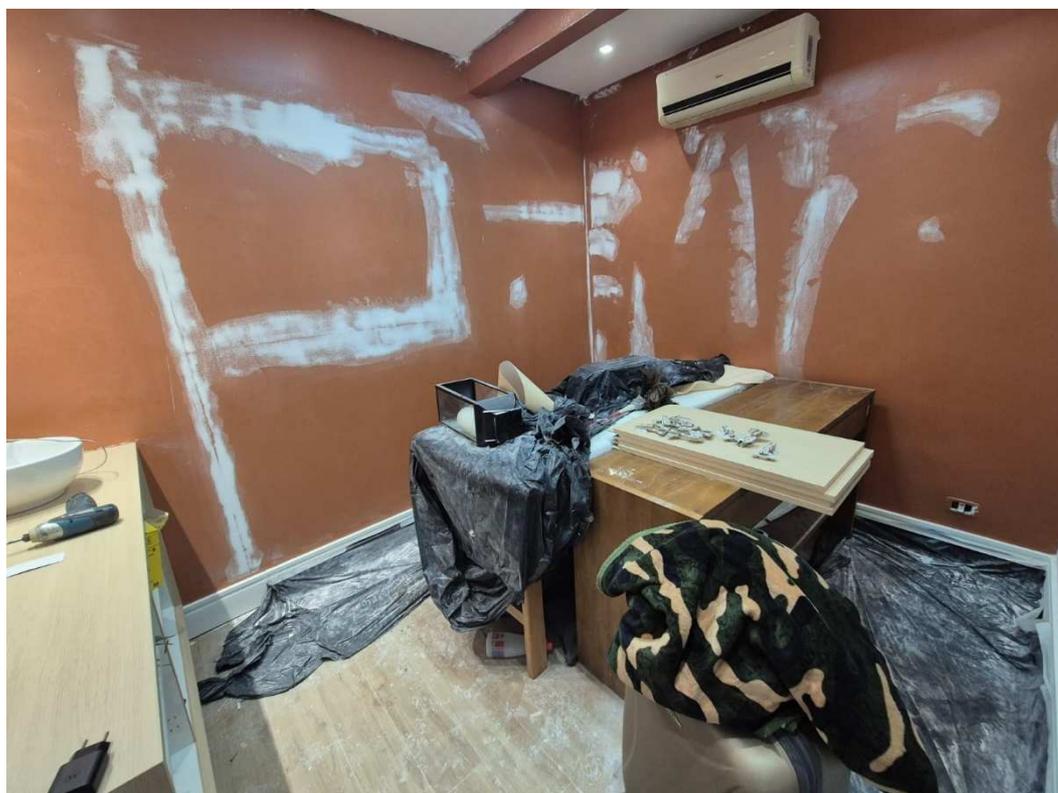
Fotografia 13 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 14 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



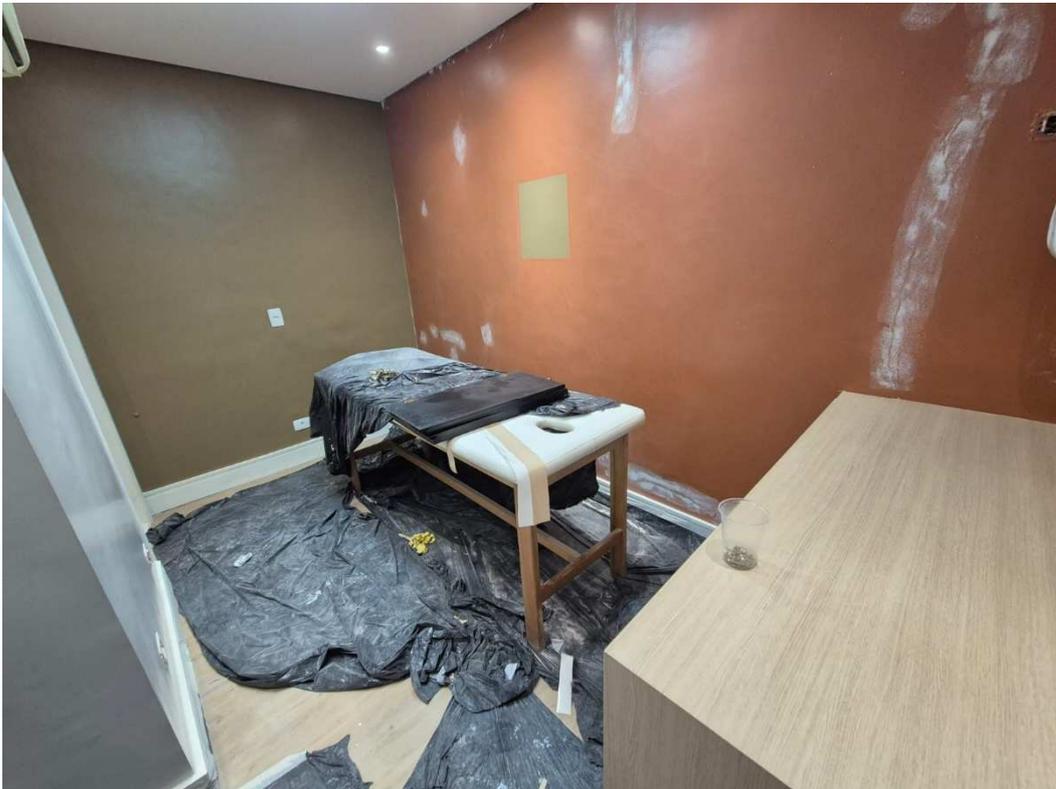
Fotografia 15 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 16 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



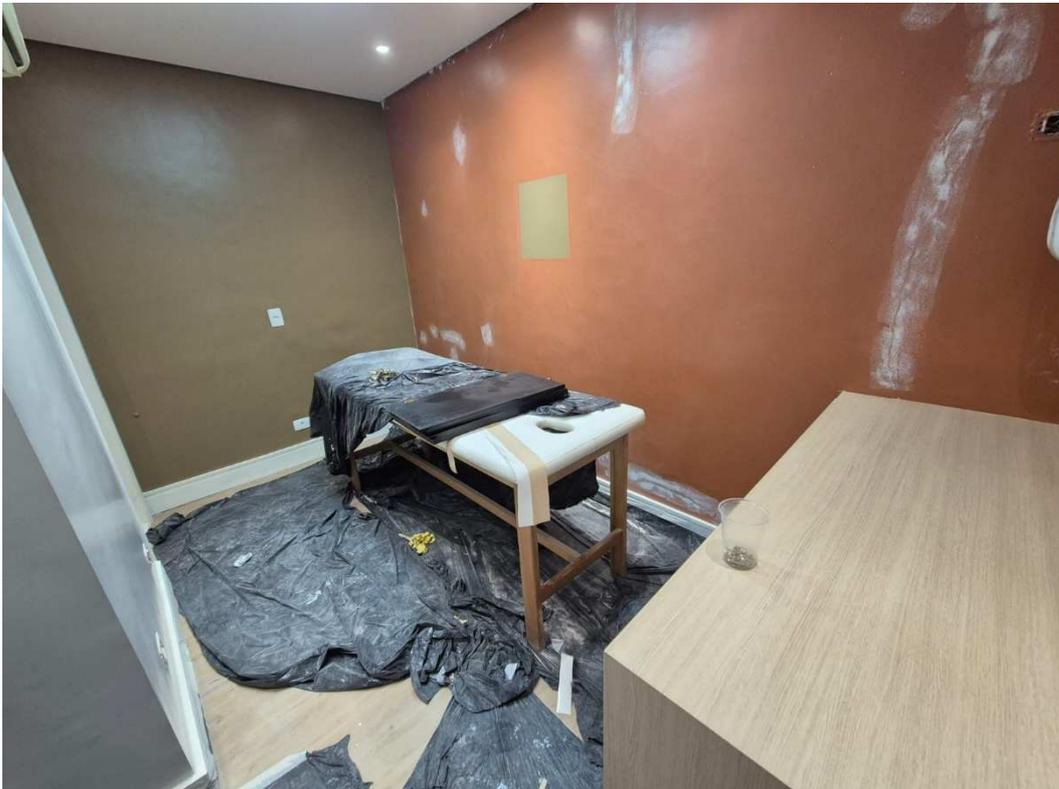
Fotografia 17 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 18 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 19 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 20 – Aspecto interno do imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do **item 8.2.1. da Norma Técnica NBR 14653 – Parte 03**. Neste caso específico, consideramos a área útil das ofertas comparativas (lojas comerciais) e do imóvel avaliado, aliado a fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

Segundo a NBR 14653, o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** tem por fundamento identificar o valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando. As características avaliadas precisam influenciar na formação dos preços e posteriormente no valor final.

Assim sendo, o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos, pois identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de amostras semelhantes e dentro de um mesmo contexto geoeconômico, com a aplicação dos seguintes fatores que influenciam nos valores de oferta:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação como **“FATOR OFERTA”**, com índice de **0,90**.
- b. **FATOR ÁREA**: Considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação conforme segue:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,4)}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1,8)}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Área: 305,00 m²

Elementos Comparativos Terrenos - Venda

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço/Localização:

Rua João Cachoeira, nº 1.279 – Vila Nova Conceição

Área Útil:

244,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 4.100.000,00

Informante:

Rofe Imóveis

Tel.: (11) 91023-3003

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-244m2-venda-RS4100000-id-2743450495/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,94

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço/Localização:

Rua João Cachoeira – Vila Nova Conceição

Área Útil:

180,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.500.000,00

Informante:

LEF Properties

Tel.: (11) 4550-4000

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-180m2-venda-RS3500000-id-2665935797/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,93

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço/Localização:

Rua João Cachoeira, nº 600 – Vila Nova Conceição

Área Útil:

100,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.300.000,00

Informante:

Vertiza Imóveis

Tel.: (11) 94027-7000

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS3300000-id-2719376859/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,86

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço/Localização:

Rua João Cachoeira – Vila Nova Conceição

Área Útil:

160,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.512.000,00

Informante:

Valentina Caram Imóveis

Tel.: (11) 3178-4633

Link da Oferta:

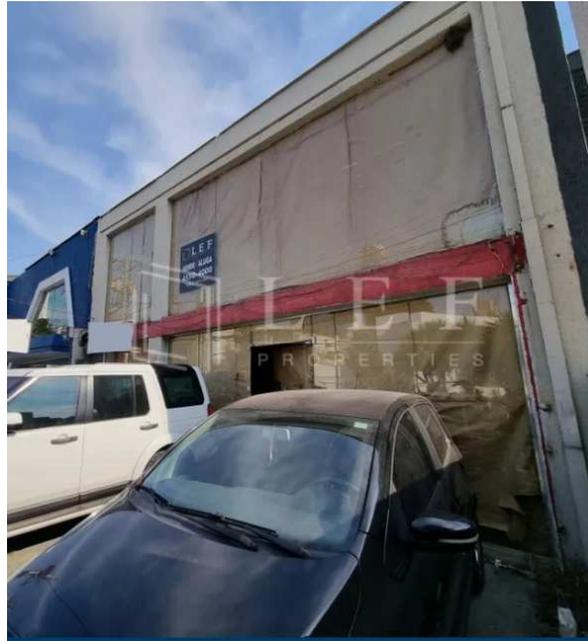
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-160m2-venda-RS3512000-id-2657352827/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,92

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço/Localização:

Rua João Cachoeira – Vila Nova Conceição

Área Útil:

381,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 5.500.000,00

Informante:

LEF Properties

Tel.: (11) 4550-4000

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-381m2-venda-RS5500000-id-2573375195/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Esquina: 1,05

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço/Localização:

Rua João Cachoeira – Vila Nova Conceição

Área Útil:

100,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 3.200.000,00

Informante:

LEF Properties

Tel.: (11) 4550-4000

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-100m2-venda-RS3200000-id-2740171813/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Esquina: 0,86

Relatório de Avaliação do Imóvel

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: JOAO CACHOEIRA 2024

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA JOÃO CACHOEIRA

Nº: 1428

Complemento: 1430

Bairro: VILA NOVA CONCEIÇÃO

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	4.100.000,00	244,00	16.803,28	0,90	0,94	14.215,57
2	3.500.000,00	180,00	19.444,44	0,90	0,93	16.275,00
3	3.300.000,00	100,00	33.000,00	0,90	0,86	25.542,00
4	3.512.000,00	160,00	21.950,00	0,90	0,92	18.174,60
5	5.500.000,00	381,00	14.435,70	0,90	1,05	13.641,73
6	3.200.000,00	100,00	32.000,00	0,90	0,86	24.768,00

F1: Oferta

F2: Área

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	13.641,73
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	25.542,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	112.616,91
Amplitude total (R\$/m ²):	11.900,27
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	2.975,07
Média aritmética (R\$/m ²):	18.769,48
Mediana (R\$/m ²):	17.224,80
Desvio médio (R\$/m ²):	4.257,010438
Desvio padrão (R\$/m ²):	5.204,948427
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	27.091.488,123415

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:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

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)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9852

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3012

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 27,73

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 15.633,12$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 18.769,48$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 21.905,85$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 16,71$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 16,71$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 15.954,06$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 18.769,48$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 21.584,91$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 305,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 18.769,48$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 5.724.691,40$$

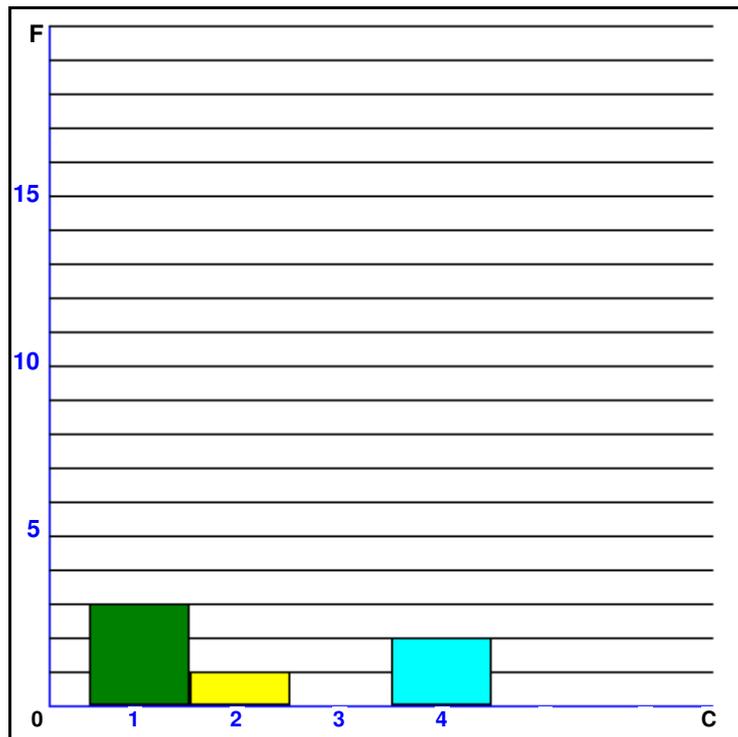
cinco milhões, setecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e noventa e um reais e quarenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 5.724.691,40 (cinco milhões, setecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e noventa e um reais e quarenta centavos)

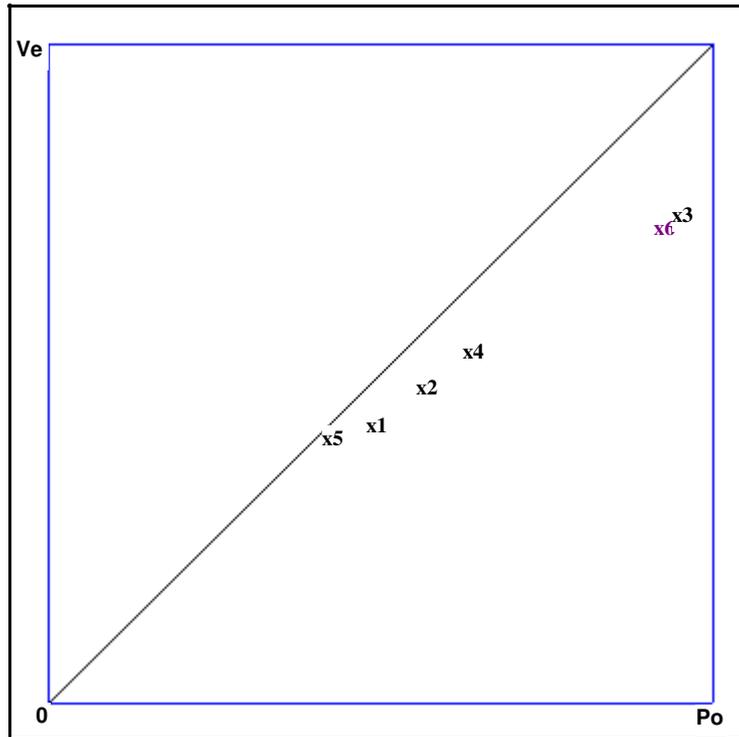
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N^o de Classes (c) x Frequência (F))



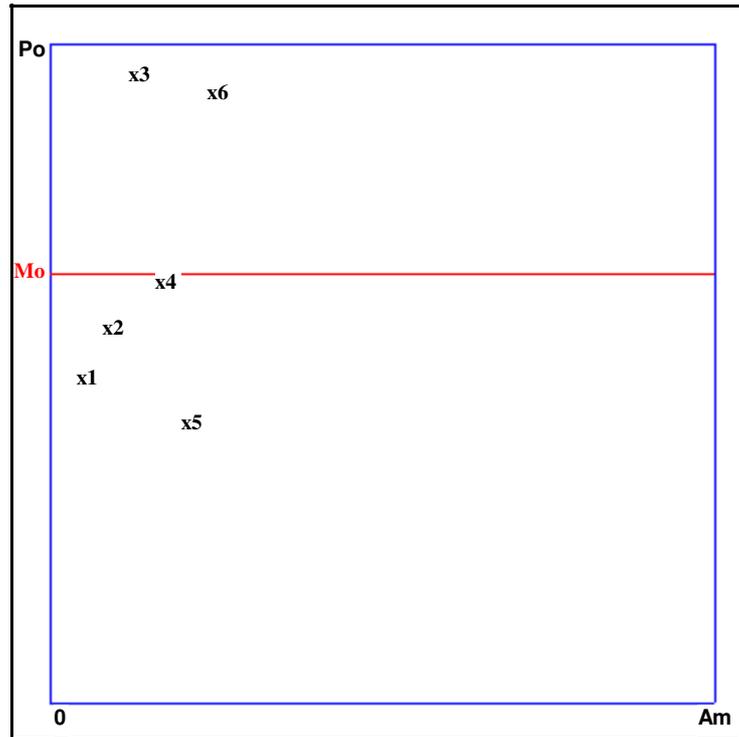
INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	13.641,73	16.616,80	3
2	16.616,80	19.591,87	1
3	19.591,87	22.566,93	0
4	22.566,93	25.542,00	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	16.803,28	14.215,57	0,85
2 -	19.444,44	16.275,00	0,84
3 -	33.000,00	25.542,00	0,77
4 -	21.950,00	18.174,60	0,83
5 -	14.435,70	13.641,73	0,95
6 -	32.000,00	24.768,00	0,77

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



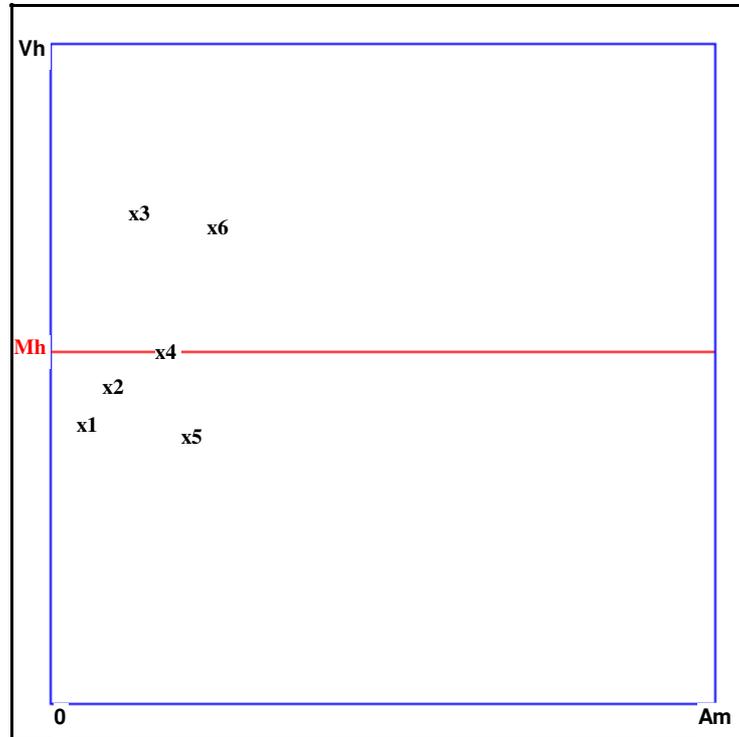
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 22.938,90

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	16.803,28	6.135,624	26,75
2 -	19.444,44	3.494,459	15,23
3 -	33.000,00	10.061,097	43,86
4 -	21.950,00	988,903	4,31
5 -	14.435,70	8.503,208	37,07
6 -	32.000,00	9.061,097	39,50

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 18.769,48

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	14.215,57	4.553,911	24,26
2 -	16.275,00	2.494,484	13,29
3 -	25.542,00	6.772,516	36,08
4 -	18.174,60	594,884	3,17
5 -	13.641,73	5.127,752	27,32
6 -	24.768,00	5.998,516	31,96

Data: / / _____

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente **laudo de avaliação** com **33** (trinta e três) **páginas**, **20** (vinte) **fotografias** que compõe a **memória de vistoria do imóvel avaliado** e **02** (dois) **anexos** com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que os profissionais e a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 07 de outubro de 2024.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
VALIENGE BRASIL
CNPJ 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 000000867431



20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO

Nome:FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA **CPF:** 255.253.348-52
Título do Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Registro CAU : A210575-6
Data de obtenção de Títulos: 19/03/1999
Data de Registro nacional profissional: 19/03/1999
Tipo de registro: DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)
Situação de registro: ATIVO
Título(s):

- Arquiteto(a) e Urbanista

Pais de Diplomação: Brasil

Cursos anotados no SICCAU:**ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 17.583

4º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Capital SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 3yelh1Dd.



Valide aqui
a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
CNM 113498.2.0017583-45

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula
17.583.

ficha
01

São Paulo, 29 de abril de 1977.

IMÓVEL - Uma casa residencial e armazem e seu respectivo - terreno, situados na rua João Cachoeira, antiga rua Tabauína nº 1.428 e 1.430, antigo nº 61, esquina da rua Antonieta, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, medindo tudo casa e terreno 6,50ms de frente para a referida rua João Cachoeira, por 19,50ms da frente aos fundos, de ambos os lados, - tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando - de um lado, com a rua Antonieta, de outro lado com a casa nº 1.426, antigo 62, e nos fundos com a casa nº 296 da rua Antonieta.

Cont. nº 016.148.0102-9.

PROPRIETÁRIA:- SAIP S.A. ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS., anteriormente denominada S.A. IMOBILIÁRIA PAULISTA - CONSTRUTORA E COMERCIAL "SAIP"., com séde nesta capital na rua Aurora nº 544, 1a. sobreloja, conjunto 12, inscrita no CGC número 61.522.128/0001-08.

REGISTRO ANTERIOR:- Trs. número 33.160 - dêste Registro.


Waldyr Walder - Oficial Maior

R.01/ 17.583.

Data: 29/abril/1977.

Pela escritura de 11 de novembro de 1976, de notas do 23º Tabelião desta capital, livro 1221, fls. 75, a proprietária acima qualificada, representada por Raul de Lacerda - Abreu Junior e Paulo Marinho, transmitiu por venda ao Espólio de ANNA DE FINIS BASILIO, CPF. nº 097.682.548, representado pelo viúvo-meeiro e inventariante JOSÉ BASILE, que usualmente assina JOSÉ BASILIO, brasileiro, viúvo, motorista, domiciliado nesta capital na rua Dr. Sodré nº 225, possuidor da cédula de identidade de São Paulo, RG. sob número 1.323.206, e inscrito no CPF. nº 097.682.548, nos termos

continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

Documento assinado digitalmente

saec



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Valide aqui a certidão.

CNM 113498.2.0017583-45

matrícula
17.583.

ficha
01
Verso

do alvará transcrito no título, o imóvel, pelo valor de - CR\$155,00.

O escrevente habilitado

Waldyr Walder - Oficial Maior

Av.02/ 17583

Data: 27/fevereiro/1987

Consta que a rua Antonieta denomina-se atualmente rua Comendador Miguel Calfat; conforme prova a Certidão nº 067787/84-3, expedida em 06 de junho de 1984, pela Prefeitura do Município de São Paulo, (transcrita no formal) nos termos do formal de partilha passado em 17 de julho de 1980, aditado em 16 de janeiro de 1986, pelo Cartório do 7º Ofício e Juízo de Direito da 7ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por Anna de Finis Basilio

Edgar Jorge Furianoto
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrevente Autorizado

R.03/ 17583

Data: 27/fevereiro/1987

Pelo formal de partilha passado em 17 de julho de 1980, aditado em 16 de janeiro de 1986, pelo Cartório do 7º Ofício e Juízo de Direito da 7ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital, o Espólio de ANNA DE FINIS BASILIO (falecida em 27 de dezembro de 1970, no estado civil de casada pelo regime da comunhão de bens, com José Basilio ou José Basile), TRANSMITIU POR PARTILHA a JOSÉ BASILIO ou JOSÉ BASILE, brasileiro, viuvo, proprietário; MARIA BASILIO, brasileira, solteira, do lar; HORACIO BASILIO, brasileiro, solteiro, comerciário; DOMINGAS BASILIO, brasileira, solteira, comerciária; JOSÉ BASILIO FILHO, brasileiro, estudante, casado com MARGARET WIENER

(continua na ficha 02)

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO BOBA VERANCI, em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 30880009.



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação... GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
de São Paulo

CNM 113498.2.0017583-45

matrícula
17583

ficha
02

São Paulo, de de 1987

DE CARVALHO BASILIO, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em 12/06/1979, todos domiciliados nesta Capital, à rua Dr. Sodré, nº 225; e, FELIPPA BASILIO CHAABAN, brasileira, casada com ISMAEL OSMAN CHAABAN, domiciliados nesta Capital, à rua Mendes Junior, 795, o imóvel, pelo valor de CR\$14.477,00, na proporção de 1/2 para o viuvo e 1/10 a cada um dos demais herdeiros.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrivente Autorizado

Av.04/17.583

DATA:-18/OUTUBRO/1.991.

CONSTA o casamento de HORACIO BASILIO com AURORA MARTINEZ Y - MAYOR, realizado em data de 06 de março de 1.986, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar-se AURORA MARTINEZ Y MAYOR BASILIO; conforme prova a Certidão de Casamento expedida em 1º de setembro de 1.989, pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º Subdistrito-Jardim Paulista, desta Capital, transcrita no formal de partilha passado em 03 de abril de 1.991, pelo Cartório do 1º Ofício - e Juízo de Direito da 1ª Vara, ambos da Família e Sucessões - desta Capital (autos 934/90).

Antonio Benedito de Oliveira
Escrivente Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Interino

R.05/17.583

DATA:-18/OUTUBRO/1.991.

Pelo Formal de Partilha passado em 03 de abril de 1.991, pelo Cartório do 1º Ofício e Juízo de Direito da 1ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital (autos 934/90), o Espólio de JOSÉ BASILIO - CPF/MF.nº.097.682.548-15 (falecido em 1º de junho de 1.989 no estado civil de viúvo), transmitiu por partilha à 1) - JOSÉ BASILIO FILHO, brasileiro, comerciante, RG.nº 4.532.945, CPF/MF.nº.679.598.498-20, casado pelo regime da

(continua no verso)

Mod. 10 - 10.000

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILDO BOBA VERAN e CPF 20288888888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 308888888888. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 308888888888.

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO**

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32Valide aqui
a certidão.

CNM 113498.2.0017583-45

matrícula

17.583

ficha

02

verso

comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com -
MARGARET WIENER DE CARVALHO BASILIO, brasileira, do lar, RG.nº
9.271.955, CPF/MF (comum), domiciliados nesta Capital na rua-
Renato Paes de Barros, 1054, aptº.44; 2) - HORACIO BASILIO, -
brasileiro, comerciante, RG.3.574.888, CPF/MF.061.835.228-72,
casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência -
da Lei 6.515/77, com AURORA MARTINEZ Y MAYOR BASILIO, espanho
la, do lar, RNE.W318.461-B, CPF/MF.251.813.158-87, domicilia-
do nesta Capital na rua Carinas, 795, aptº.22; 3) - FELIPPA -
BASILIO CHAABAN, brasileira, do lar, RG.9.343.411, casada pe-
lo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com -
ISMAIL OSMAN CHAABAN, que também se assina ESMael OSMAN CHAA-
BAN, libanes, comerciante, RG.nº.1.914.781, CPF/MF. (comum) -
430.163.408-87, domiciliados nesta Capital, à rua Monsenhor -
Marcondes Mitsh, 93; 4) - DOMINGAS BASILIO, brasileira, do -
lar, solteira, maior, RG.3.823.516, CPF/MF.667.650.058-20, do
miciliada nesta Capital na rua Comendador Miguel Calfat, 667,
aptº.71; e, 5) - MARIA BASILIO, brasileira, do lar, solteira,
maior, RG.3.228.422, CPF/MF.106.233.498-20, domiciliada nesta
Capital na rua Comendador Miguel Calfat, 667, aptº.71, a par-
te ideal de 50% do imóvel, pelo valor de CR\$.300.000,00.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escrivente HabilitadoJOSE CARLOS MENEZES DE CASTRO
Oficial Interino

Av.06/

Data: 13/SETEMBRO/2006

PROT. 350.011

Conforme sentença proferida em 21 de março de 2001, pela MMa. Juíza de Direito,
Dra. Daniela Maria Cilentto Morsello, da 3ª Vara da Família e das Sucessões desta
Capital, transitada em julgado, foi homologada a Separação Consensual de **JOSÉ
BASILIO FILHO** e **MARGARET WIENER DE CARVALHO BASILIO**,
continuando a mulher a assinar o nome de casada, ou seja, **MARGARET WIENER**

continua na ficha 03

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO BESSA VERANCI, em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 30880009.



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 050

CNM 113498.2.0017583-45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
17.583

ficha
03

São Paulo, de de

DE CARVALHO BASILIO, nos termos da Carta de Sentença passada em 06 de abril de 2004, referida no R.07.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.07/ Data: 13/SETEMBRO/2006 PROT. 350.011

De Carta de Sentença passada em 06 de abril de 2004, pelo Ofício e Juízo da 3ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central desta Capital, subscrita pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Theodureto de Almeida Camargo Neto, extraída dos autos nº 01.027617-3 de Separação Consensual de **JOSÉ BASILIO FILHO**, brasileiro, empresário, RG nº 4.532.945, CPF/MF nº 679.598.498-20, domiciliado nesta Capital, na Rua Itararé nº 266, Cerqueira Cesar; e, **MARGARET WIENER DE CARVALHO BASILIO**, brasileira, do lar, RG nº 9.271.955, CPF/MF nº 010.759.578-85, domiciliada nesta Capital, na Rua Inhambú nº 1069, ap. 151, verifica-se que conforme sentença proferida em 03 de abril de 2003, que homologou a transação a que chegaram as partes, a parte ideal de 1/5 do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$17.144,80, foi partilhada a JOSÉ BASILIO FILHO, separado consensualmente, já qualificado.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.08/ Data: 13/SETEMBRO/2006 PROT. 350.013

Pela escritura datada de 31 de agosto de 2006, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2.260, fls. 211 a 213, **JOSÉ BASILIO FILHO**, brasileiro, empresário, separado consensualmente, RG nº 4.532.945-X-SSP/SP, CPF/MF nº 679.598.498-20, domiciliado nesta Capital, na Rua Comendador Miguel Calfat nº 290, transmitiu a título de dação em pagamento a DOMINGAS BASILIO, brasileira, solteira, maior, secretária aposentada, RG nº 3.823.516-X-SSP/SP, CPF/MF nº 667.650.058-20, domiciliada nesta Capital, na Rua Comendador Miguel Calfat nº 667, ap. 71, a parte ideal de 1/5 do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$100.000,00.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO BESSA VERAS e CPF 20228383-08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 300000009. sob o número WJMJ24423557169



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 000

CNM 113498.2.0017583-45

matrícula
17.583

ficha
03

verso

Av.09/ Data: 01/FEVEREIRO/2007 PROT. 356.082
Verifica-se que ISMAIL OSMAN CHAABAN que também assina ESMAEL OSMAN CHAABAN e ISMAEL OSMAN CHAABAN, atualmente é portador do RNE nº W474918-6, conforme prova a cédula de identidade de estrangeiro expedida pela SE/DPMF/DPF, nos termos do requerimento datado de 23 de janeiro de 2007.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.10/ Data: 10/JULHO/2007 PROT. 363.419
Verifica-se que o número correto do CPF/MF de MARIA BASILIO é 106.233.498-17, e não como constou, conforme prova o Cartão de Identificação do Contribuinte, expedido pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, nos termos da escritura datada de 22 de junho de 2007, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2347, fls. 175 a 180.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.11/ Data: 10/JULHO/2007 PROT. 363.419
Verifica-se que o número correto do CPF/MF de AURORA MARTINEZ Y MAYOR BASILIO é 851.813.158-87, e não como constou, conforme prova o Cadastro de Pessoas Físicas expedida em 08 de novembro de 1999, pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, nos termos da escritura datada de 22 de junho de 2007, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2347, fls. 175 a 180.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.12/ Data: 10/JULHO/2007 PROT. 363.419
Verifica-se que FELIPPA BASILIO CHAABAN atualmente está inscrita no CPF/MF nº 100.774.168-64, conforme prova o Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral expedida em 03 de julho de 2007, pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, nos termos da escritura datada de 22 de junho de 2007, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2347, fls. 175 a 180.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 04

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO BESSA VERANCIORIMBEDE e registrado em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 30880009.



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 009

CNM 113498.2.0017583-45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
17.583

ficha
04

São Paulo, de de

R.13/ Data: 10/JULHO/2007 PROT. 363.419

Pela escritura datada de 22 de junho de 2007, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2347, fls. 175 a 180, **MARIA BASILIO**, solteira; **HORACIO BASILIO** e sua mulher **AURORA MARTINEZ Y MAYOR BASILIO**; **DOMINGAS BASILIO**, solteira; e, **FELIPPA BASILIO CHAABAN** e seu marido **ISMAIL OSMAN CHAABAN** que também assina **ESMAEL OSMAN CHAABAN** e **ISMAEL OSMAN CHAABAN**, já qualificados, representados por seu procurador José Basilio Filho, CPF/MF nº 679.598.498-20, nos termos da procuração datada em 01 de dezembro de 1997, livro nº 401, fls. 152vº, no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital, transmitiram por venda a **ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO**, brasileiro, RG nº 7.983.095-X-SSP/SP, CPF/MF nº 060.762.408-65, divorciado, comerciante, domiciliado nesta Capital, na Rua Irauna nº 680, Jardim Novo Mundo; e, **MARCELO DIB ELIAS**, brasileiro, RG nº 11.801.752-4-SSP/SP, CPF/MF nº 051.338.198-89, engenheiro civil, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSANGELA MICHELIN ELIAS**, brasileira, arquiteta, RG nº 12.622.149-SSP/SP, CPF/MF nº 078.004.548-35, domiciliado nesta Capital, na Rua Ana Vieira de Carvalho nº 362 – casa 9, Morumbi, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$500.000,00.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.14/ Data: 09/JANEIRO/2018

Verifica-se que, em virtude da regularização da construção existente, o imóvel desta matrícula passou a constituir-se de um prédio situado na Rua João Cachoeira nºs 1.428 e 1.430, destinado a uso de serviço e uso de comércio, com a **área total construída de 305,00m²**, conforme provam o Auto de Regularização nº 2006/49520-00, emitido em 22 de novembro de 2006, e o Certificado de Regularidade da Edificação Tipo 01 nº 000007426/2017, emitido em 08 de novembro de 2017, pela Prefeitura do Município de São Paulo, por requerimento de 03 de janeiro de 2018. Valor atribuído para fins fiscais: R\$402.718,95. Protocolo nº 543.626 de 03/01/2018.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO BESSA VERANCI, em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 300000000.



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 090

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO BOBA VERANCIOTI, em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 30880009.

CNM 113498.2.0017583-45

matrícula
17.583

ficha
04

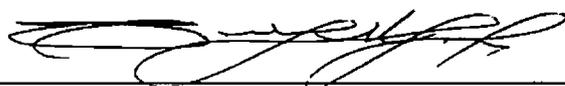
CNS: 11.349-8

verso

Av.15/

Data: 09/JANEIRO/2018

Verifica-se o **arquivamento** da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002932017-88888401, expedida em 27 de dezembro de 2017, pela Secretaria da Receita Federal – Ministério da Fazenda, referente ao imóvel situado na Rua João Cachoeira nºs 1.428 e 1.430, com 305,00m² de área comercial de obra nova, por requerimento de 03 de janeiro de 2017. Protocolo nº 543.626 de 03/01/2018.

 Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.16/

Data: 19/MARÇO/2018

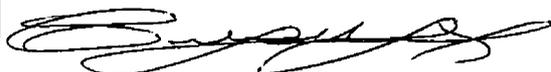
Verifica-se o divórcio de **MARCELO DIB ELIAS** e **ROSANGELA MICHELIN ELIAS**, homologado por sentença proferida em 18 de novembro de 2013, transitada em julgado, pelo Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, por Carta de Sentença de 27 de setembro de 2017, referida no R.17. Protocolo nº 546.144 de 09/03/2018.

 Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

R.17/

Data: 19/MARÇO/2018

Por Carta de Sentença de 27 de setembro de 2017, instrumentalizada pelo 12º Tabelião de Notas desta Capital, extraída dos autos do processo nº 1088726-70.2013.8.26.0100, da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, de divórcio consensual de **MARCELO DIB ELIAS** e **ROSANGELA MICHELIN ELIAS**, já qualificados, verifica-se que por sentença proferida em 18 de novembro de 2013, transitada em julgado, a parte ideal de 1/2 do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$1.019.178,00 (valor do todo), foi **partilhada** para **MARCELO DIB ELIAS**, divorciado, já qualificado. (Valor de referência proporcional: R\$909.509,00). Protocolo nº 546.144 de 09/03/2018.

 Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

continua na ficha 5

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0017583-45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

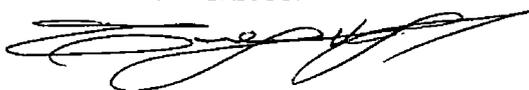
4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
17.583

ficha
05

R.18/ Data: 10/MAIO/2018

Por Cédula de Crédito Bancário nº 334.802.868, emitida em 19 de outubro de 2017, e primeiro aditivo de retificação e ratificação à cédula de crédito bancário datado de 04 de abril de 2018, em Barueri-SP, por TOKEN CONFECÇÕES LTDA., CNPJ nº 55.620.918/0001-25, com sede nesta Capital, na Rua Gibraltar nº 82, Santo Amaro, os intervenientes garantes **ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO**, divorciado; e, **MARCELO DIB ELIAS**, divorciado; já qualificados, deram em hipoteca ao **BANCO DO BRASIL S/A.**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência EMPR. ALPHAVILLE-SP, CNPJ nº 00.000.000/5069-58, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$2.000.000,00, que será paga em 23 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 10 de dezembro de 2017 e a última em 10 de outubro de 2019; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 548.725 de 04/05/2018.



Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

R.19/ Data: 06/AGOSTO/2018

Por Cédula de Crédito Bancário nº 334.802.938, emitida em 17 de julho de 2018, em Barueri-SP, por TOKEN CONFECÇÕES LTDA., CNPJ nº 55.620.918/0001-25, com sede nesta Capital, na Rua Gibraltar nº 82, Santo Amaro, os intervenientes garantes **ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO**, divorciado; e, **MARCELO DIB ELIAS**, divorciado; já qualificados, deram em hipoteca ao **BANCO DO BRASIL S/A.**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, por sua agência CORP BANK ALPHAVILLE-SP, CNPJ nº 00.000.000/5069-58, localizada em Barueri-SP, na Al. Mamoré nº 989, 17º andar, Ed. Crystal Tower, Alphaville, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$3.000.000,00, que será paga em 30 parcelas, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2019 e a última em 15 de junho de 2021; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 552.250 de 20/07/2018.



Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO BOBA VERANCIOTI, em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 30880099.



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 092

CNM 113498.2.0017583-45

matricula

17.583

ficha

05

verso

CNS: 11.349-8

R.20/

Data: 14/ABRIL/2020

Por Cédula de Crédito Bancário nº 334.803.133, emitida em 13 de dezembro de 2019, em Barueri-SP, por TOKEN CONFECÇÕES LTDA., CNPJ nº 55.620.918/0001-25, com sede nesta Capital, na Rua Gibraltar nº 82, Santo Amaro, os intervenientes garantes ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, divorciado; e, MARCELO DIB ELIAS, divorciado; já qualificados, deram em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S/A., CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília-DF, no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, por sua agência CORP BANK ALPHAVILLE-SP, CNPJ nº 00.000.000/5069-58, localizada em Barueri-SP, na Al. Mamoré nº 989, 17º andar, Ed. Crystal Tower, Alphaville, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$5.200.000,00, que será paga em 29 parcelas, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2020 e a última em 15 de maio de 2022; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 581.521 de 10/03/2020.

Selo Digital: 1134983210000000268719204.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

Av.21/

Data: 06/OUTUBRO/2020

Fica cancelado o R.20, referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, autorizado por BANCO DO BRASIL S/A., NIRE 53300000638, já qualificado, por instrumento particular de 14 de setembro de 2020. Protocolo nº 589.510 de 23/09/2020. Selo Digital: 113498331000000033851120R. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.22/

Data: 30/MARÇO/2021

Fica cancelado o R.19, referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, autorizado por BANCO DO BRASIL S/A., já qualificado, por instrumento particular de 12 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 599.395 de 18/03/2021. Selo Digital: 113498331000000042453421M. Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua na ficha 6

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILDO BESSA VERANCI, em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 30880009.



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 064

CNM 113498.2.0017583-45

matrícula

17.583

ficha

06

verso

CNS: 11.349-8

CPF nº 410.630.498-81, **GABRIELA ROIG DE SOUZA CAMPOS**, CPF nº 410.630.548-85, **MARCELO DIB ELIAS**, CPF nº 051.338.198-89, **SAINT THOMAS GESTORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 26.600.948/0001-71 e **TOKEN CONFECÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 55.620.918/0001-25 (executados). Valor da dívida: R\$6.861.095,18, nos termos da certidão expedida em 17 de abril de 2023, por requerimento de 11 de maio de 2023. A presente é feita nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Protocolo nº 642.590 de 02/05/2023. Selo Digital: 113498331000000084410923B. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.26/

Data: 01/AGOSTO/2023

Por Certidão expedida em 25 de julho de 2023, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo do 13º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1027726-20.2023.8.26.0100, em que são partes: **BANCO ABC BRASIL S.A.**, CNPJ nº 28.195.667/0001-06 (exequente) e **MARCELO DIB ELIAS**, CPF nº 051.338.198-89 (executado), verifica-se que foi procedida à penhora da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula de propriedade de Marcelo Dib Elias. Valor da dívida: R\$499.264,93. Figura(m) como depositário(s): **MARCELO DIB ELIAS**. Faz parte da presente penhora outro imóvel constante do título. Protocolo nº 647.171 de 25/07/2023. Selo Digital: 1134983310000000879821230. _____ Edgar Jorge Furlaneto, oficial substituto.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

ONR

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO BESSA VERAS e protocolado em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 30880009.



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia

Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br

CNPJ: 45.564.879/0001-32

fls. 006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILINDO REBE VERANCI, em 11/10/2024 às 19:00, sob o número WJMJ24423557169. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027726-20.2023.8.26.0100 e código 30880E09.

Documento assinado digitalmente

saec

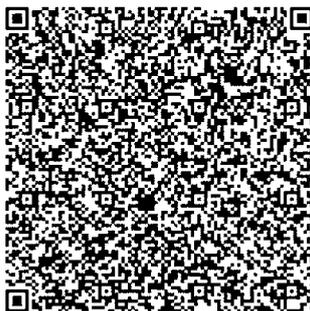
Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7NVW9-PGBED-JN8FT-CJNTW>

CERTIFICA, que a presente certidão de INTEIRO TEOR é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 01/08/2023.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 02/08/2023
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”).

Emolumentos	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sec. Fazenda	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
M.P	R\$	1,96
Iss	R\$	0,83
TOTAL	R\$	68,25

Certifico e dou fê que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 01/08/2023



SELO DIGITAL 1134983C300000088099923Y

ANEXO 02

Certidão de Dados Cadastrais e Valor Venal (IPTU) Inscrição Imobiliária nº 016.148.0102-9

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 016.148.0102-9

Local do Imóvel:

R JOAO CACHOEIRA, 1428 - E 1430
JARDIM PAULISTA CEP 04535-006
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOAO CACHOEIRA, 1428 - E 1430
JARDIM PAULISTA CEP 04535-006

Contribuinte(s):

CPF 679.598.498-20 JOSE BASILIO FILHO
CPF 051.338.198-89 MARCELO DIB ELIAS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	127	Testada (m):	6,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	127		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	305	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	9.510,00
- da construção:	2.711,00

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

- da área incorporada:	1.530.378,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	661.484,00
Base de cálculo do IPTU:	2.191.862,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/01/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 07/10/2024

Número do Documento: 2.2024.004224083-9

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)