



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

I – HISTÓRICO

Aos Vinte e Oito dias do mês de maio de 2021 Fls. 951 dos autos, este Perito **MANUEL LOURENÇO PARREIRA**, CREA-SP Nº 0682494384, foi nomeado pelo **EXMO MM. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO**, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referente aos autos na ação judicial **Nº: 1043711-88.2014.8.26.0053**.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Da Perícia com objetivo a avaliação do valor do metro quadrado do imóvel e seu adequado valor venal, sito a **RUA CAIUBI Nº 1.322, PERDIZES, APARTAMENTO Nº 153, NO 15º ANDAR DO EDIFÍCIO BLUE SKY**, sob matrícula nº 72.179 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital, e inscrição Municipal nº 021.066.0023-2/0024-0 e 0025-9.

III – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foi utilizado durante os exames: Câmera digital devidamente vistoriada e aprovada no aspecto da qualidade de suas precisões.

IV – DOS EXAMES

Feita a leitura dos autos, e identificada a necessidade de diligência ao endereço do imóvel. Foi solicitada via petição em 25/08/2021, por este Perito, o agendamento de diligência para o dia **09/09/2021 AS 11:00HS** no endereço sito a **RUA CAIUBI Nº 1.322, PERDIZES, APARTAMENTO Nº 153**, no 15º andar do **Edifício Blue Sky**, para as avaliações pertinentes ao objeto da lide.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Nesta data após aguardar 15 minutos de tolerância do horário agendado, e sem o comparecimento dos assistentes técnicos/representantes das partes, foi feito o devido registro fotográfico da área externa e fachada do imóvel com o horário registrado e desta forma finalizada a vistoria. Sem prejuízo na avaliação do bem, serão utilizados os documentos acostados nos autos e amostras recentes captadas em imobiliárias e sites de venda para avaliação pelo Método Comparativo Direto.

Para elaboração do Laudo, foram feitas as seguintes considerações:

- a) O valor do m² dos imóveis na região e adjacências;
- b) O atual estado de conservação do imóvel;
- c) Os imóveis da vizinhança (adjacentes);
- d) A localização geográfica do imóvel;
- e) A existência da Infraestrutura já instalada no bairro do imóvel;
- f) Condição sócio econômica e sociais da área e adjacências;
- g) Topografia onde se localiza o imóvel.

Após as análises criteriosas efetuadas, este Perito chegou às conclusões sobre a avaliação, que se encontram explicitadas no capítulo **IX- ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO** deste Laudo de Avaliação Pericial Final.

V – DA METRAGEM DO TERRENO

RUA CAIUBI Nº 1.322, PERDIZES, APARTAMENTO Nº 153, NO 15º ANDAR DO EDIFÍCIO BLUE SKY - sob matrícula nº 72.179 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital, e inscrição Municipal nº 021.066.0023-2/0024-0 e 0025-9	ÁREAS
ÁREA ÚTIL (m²)	112,32
ÁREA COMUM (m²)	98,07
ÁREA TOTAL (m²)	210,19



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

VI – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da lide é um apartamento, com área útil de 112,32m², área comum de 98,07m² (incluindo garagem), perfazendo uma área total de 210,19m², pertencente ao Edifício Blue Sky, com 16 pavimentos, área do terreno de 991,00 m², construído em 1990 com 31 anos de uso, tendo em sua área comum, piscina, academia, salão de festas e playground.

a) CARACTERÍSTICAS GERAIS:

O imóvel de padrão superior, conforme padrão do IBAPE, está em estado bom de conservação, foi construído em terreno com dimensões regulares, seco e com topografia plana, fachada em nível com o logradouro público.

O Imóvel está inserido conforme **LEI DE ZONEAMENTO 16.402 DE 22/03/2016 DA PMSP** - Prefeitura do município do estado de São Paulo como: “**ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA – ZEU**, Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

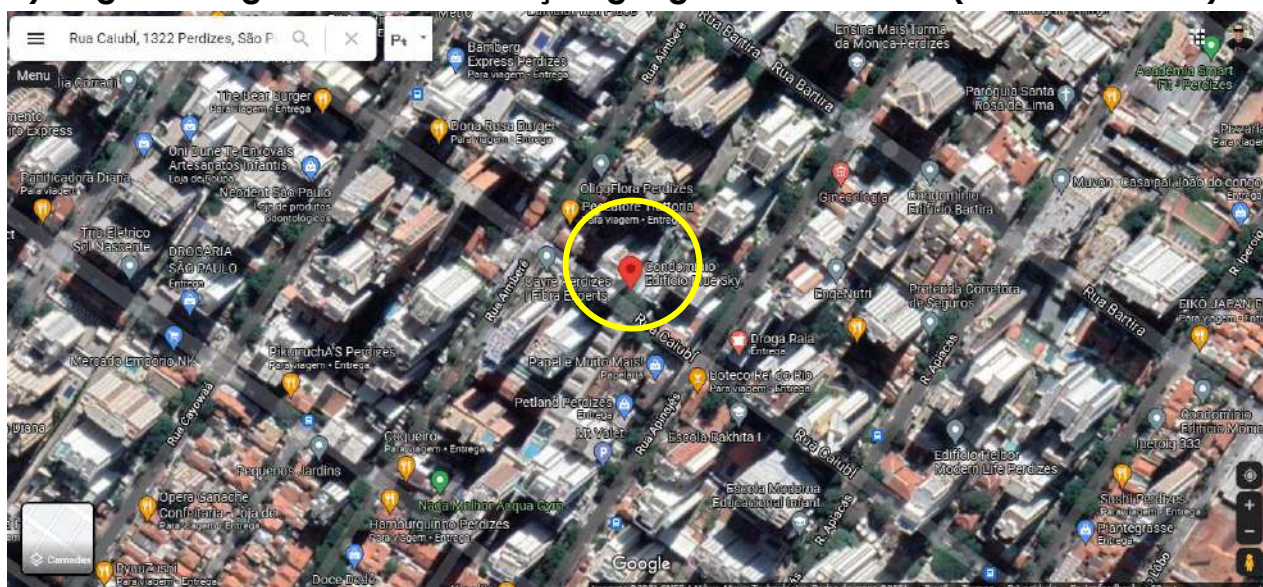


LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

O imóvel é assistido pelos principais benefícios públicos tais como: pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água/esgotos, telefonia, galeria de águas pluviais, linha de ônibus urbano e coleta de lixo municipal.

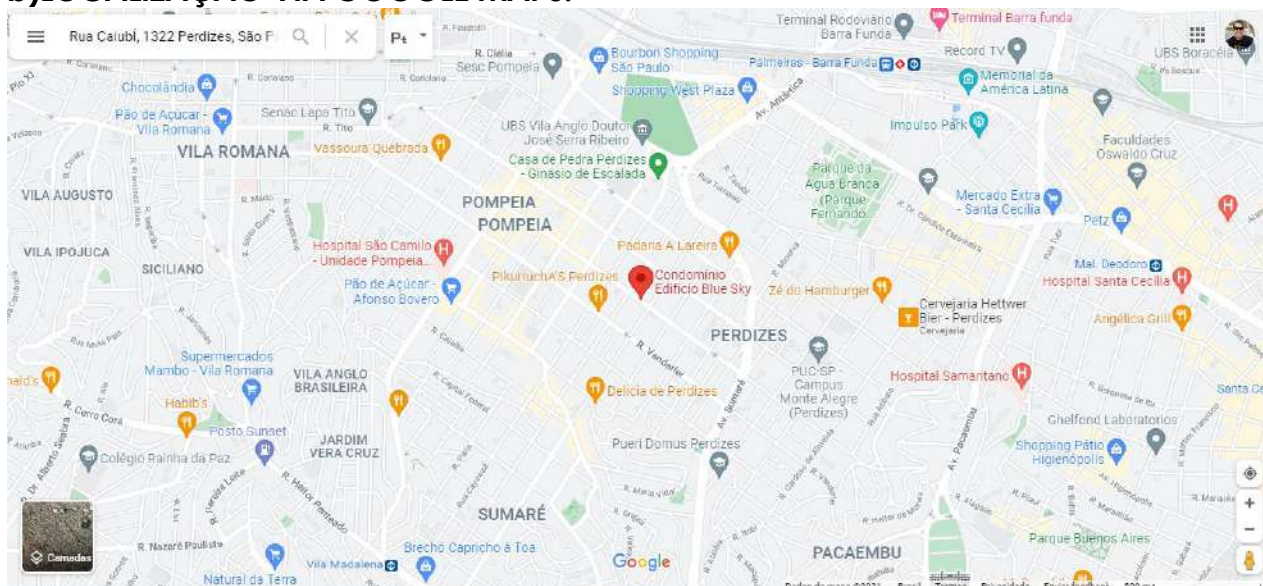
VII – DA LOCALIZAÇÃO

a) A Figura a seguir indica localização geográfica do imóvel (GOOGLE EARTH):



FONTE: <https://www.google.com.br/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Blue+Sky/@-23.5353614,-46.6792374,342m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94ce57faa836d007:0x3cb3c5875bdad20!4b1!8m2!3d-23.535295!4d-46.6793012>

b) LOCALIZAÇÃO VIA GOOGLE MAPS:

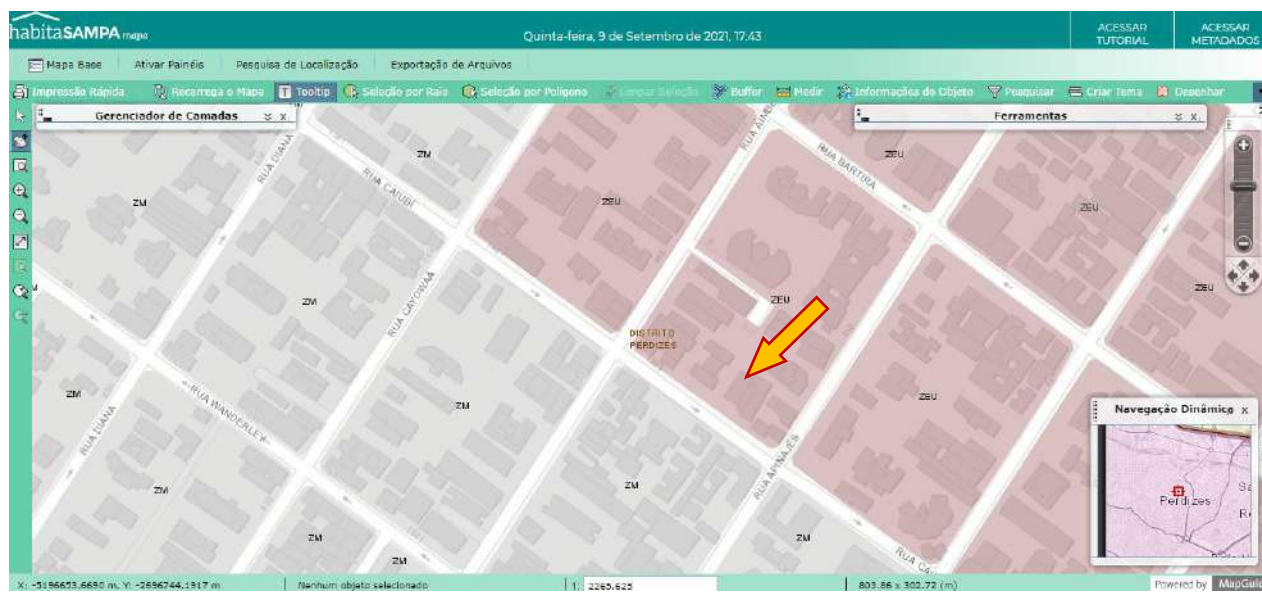


FONTE: <https://www.google.com.br/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Blue+Sky/@-23.5375647,-46.6776066,15z/data=!4m6!3m5!1s0x94ce57faa836d007:0x3cb3c5875bdad20!4b1!8m2!3d-23.535295!4d-46.6793012>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

c) Mapa HabitaSAMPa:



FONTE: <https://mapa.habitasampa.inf.br/>

d) PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)	Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU-u	0,3	1	4	0,55	0,7	NA	20
	ZEUP	ZEUP-a	NA	1	2	0,7	0,5	28	3 (h)
		ZEUP-u	0,3	1	2	0,55	0,7	NA	3 (h)
		ZEUP-a	NA	1	1	0,7	0,5	28	3 (h)
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC-u	0,3	1	2	0,55	0,7	28	3 (h)
		ZC-a	NA	1	1	0,7	0,5	20	3 (h)
		ZC-ZEIS	0,3	1	2	0,55	0,7	NA	3 (h)
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	3
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,7	0,7	10	3
	ZM	ZM-1	0,3	1	2	0,55	0,7	20	NA
		ZM-2	0,3	1	2	0,55	0,7	28	3
		ZM-a	NA	1	1	0,5	0,5	20	3
		ZM-1	0,3	1	2,5 (d)	0,55	0,7	NA	3 (h)
	ZEIS	ZEIS-2	0,3	1	4 (d)	0,55	0,7	NA	3 (h)
		ZEIS-3	0,3	1	4 (e)	0,55	0,7	NA	3 (h)
		ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,7	0,3	NA	3 (h)
		ZEIS-5	0,3	1	4 (e)	0,55	0,7	NA	3 (h)
		ZEIS-6	0,3	1	4 (e)	0,55	0,7	NA	3 (h)
	ZDE	ZDE-1	0,3	1	2	0,55	0,7	28	3 (h)
		ZDE-2	0,3	1	2	0,7	0,5	20	3
	ZPI	ZPI (i)	0,3	1	1,5	0,7	0,7	20	3
	ZOE	ZOE	Estudo de cada caso pelo Executivo ou observar o Plano Urbanístico Específico.						NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	3
		ZPR-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	3
		ZPR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	3
	ZER	ZER-1 (a)	NA	1	1	0,5	0,5	10	3
		ZER-2	NA	1	1	0,5	0,5	20	3
	ZPDS	ZPDS-u	NA	0,1	0,1	0,5	0,25	20	3
		ZPDS-r	NA	0,1	0,1	0,5	0,25	20	3
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,2	0,2	10	3

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.

(b) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei 16.050/14, a zona ZEUP-u passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU-u.

(c) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei 16.050/14, a ZEUP-a passa a receber os parâmetros da zona ZEU-a.

(d) o C.A.máx. será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 1.000 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei 16.050/14.

(e) o C.A.máx. será igual a 1 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei 16.050/14.

(f) o C.A.máx. será igual a 1 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei 16.050/14.

(g) O recuo frontal será dispensado conforme disposições estabelecidas no art. 30.

(h) Os recuos laterais e de fundo serão dispensados conforme disposições estabelecidas no art. 29.

(i) Nas ZPI localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental e nos Subsetores Noroeste e Fênix dos Setores Eixos de Desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana, a taxa de ocupação máxima deverá ser de 0,50 e o lote mínimo deverá ser de 5.000 m².



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

VIII – RESPOSTA AOS QUESITOS

Não há quesitos formulados pelas partes a serem respondidos.

IX – ESCLARECIMENTOS E CONCLUSÃO

O imóvel objeto da lide, com objetivo a avaliação do valor do metro quadrado do imóvel e seu adequado valor venal, sito a **RUA CAIUBI Nº 1.322, PERDIZES, APARTAMENTO Nº 153, NO 15º ANDAR DO EDIFÍCIO BLUE SKY**, sob matrícula nº 72.179 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital, e inscrição Municipal nº 021.066.0023-2/0024-0 e 0025-9.

O imóvel objeto da lide é um apartamento, com área útil de 112,32m², área comum de 98,07m² (incluindo garagem), perfazendo uma área total de 210,19m², pertencente ao Edifício Blue Sky, com 16 pavimentos e área do terreno de 991,00 m², construído em 1990 com 31 anos de uso, tendo em sua área comum, piscina, academia, salão de festas e playground.

Em consulta ao site da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** na Secretaria Municipal da Fazenda, foi possível verificar possível existência de débitos para as inscrições n.ºs 021.066.0023-2/0024-0 e 0025-9. Sem acesso ao valor destes débitos.

Em consulta ao site da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** na Secretaria Municipal da Fazenda, para obter a **CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU**, informa “**NOTIFICAÇÕES DE LANÇAMENTOS INEXISTENTES PARA OS DADOS INFORMADOS**” das inscrições n.ºs 021.066.0023-2/0024-0 e 0025-9.

Conforme matrícula nº 72.179 Fls. 3 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo pela escritura de 12/02/2001 do 4º Serviço Notarial desta Capital (Lº 2441, Fls. 267 a 270), **EDUARDO JORGE PAIVA ARAGÃO** e sua mulher **SILVIA REGINA STIVALA VIEIRA ARAGÃO**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a **EDUARDO QUEIROZ SAN EMETERIO** e sua mulher **SYLVIA DE PETTA ARIANO QUEIROZ**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda e respectivo valor para venda. Na avaliação utilizamos o método "Comparativo Direto", onde o valor é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis coletados na região em condições normais de uso e ocupação conforme **NBR 14.653 e seus anexos** e pela Norma para Avaliações de Imóveis na Capital – **CAJUFA / 2019**.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. Além dos fatores já listados no capítulo IV (Dos Exames), ainda se destacam: as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, a higienização, aspectos da mobilidade (tipos de transportes que atende a região), lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, existência de comércio, escolas, igrejas, enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68" nos ensina que:

Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado. (TRAVASSOS, 1991, p. 68).

O imóvel de padrão superior, conforme padrão do IBAPE, está em estado bom de conservação, foi construído em terreno com dimensões regulares, seco e com topografia plana, fachada em nível com o logradouro público.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

O Imóvel está inserido conforme **LEI DE ZONEAMENTO 16.402 DE 22/03/2016 DA PMSP** - Prefeitura do município do estado de São Paulo como: "**ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA – ZEU**, Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador firmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e recentes vide "**ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS**" e "**VALOR DE MERCADO**": Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. "

Assim este perito avaliador chega à conclusão, que a fração deste imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda, acrescido das benfeitorias no valor de **R\$ 1.125.000,00 (UM MILHÃO, CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)** e o **valor do metro quadrado de R\$ 10.016,03 (DEZ MIL, DEZESSEIS REAIS E TRÊS CENTAVOS)**, tendo como mês de referência **SETEMBRO/21**.

OBS:

1- O Valor Venal é uma premissa de cada Município, em geral é adotado 70% do valor de mercado.

2- Com os números das inscrições municipais fornecidas nos autos, não foi possível acesso no Portal da PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, para verificar possíveis débitos junto aos cofres públicos.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

- a) AMOSTRAS LEVANTADAS E TRATADAS (IMÓVEIS);
- b) AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS (IMÓVEIS);
- c) AMOSTRAS COM TRATAMENTO MATEMÁTICO (IMÓVEIS);

ANEXO II – CÁLCULOS (BASE SETEMBRO/2021)

- a) AVALIAÇÃO TERRENO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²);

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

- a) MATRÍCULA Nº 72.179 FLS. 3 DO 2º CARTÓRIO DE R.I. DE SÃO PAULO;
- b) CERTIDÃO CONJUNTA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS-PMSP;
- c) CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – 2021 – PMSP;

ANEXO IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

a) 10 Amostras Levantadas e tratadas (Imóveis):

ANEXO I -PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS								112,32
Nº	Fator Correção	BAIRRO	ÁREA ÚTIL	QUARTOS	WCs	GARAGEM	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105,00	3	2	2	R\$ 1.250.000,00	R\$ 10.714,29
2	0,90	R. Caiubi - Perdizes	168,00	3	1	3	R\$ 1.700.000,00	R\$ 9.107,14
3	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105,00	3	2	2	R\$ 1.360.000,00	R\$ 11.657,14
4	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105,00	3	2	2	R\$ 1.320.000,00	R\$ 11.314,29
5	0,90	R. Caiubi - Perdizes	70,00	2	2	1	R\$ 650.000,00	R\$ 8.357,14
6	0,90	R. Caiubi - Perdizes	115,00	3	3	1	R\$ 880.000,00	R\$ 6.886,96
7	0,90	R. Caiubi - Perdizes	63,00	2	2	1	R\$ 746.000,00	R\$ 10.657,14
8	0,90	R. Caiubi - Perdizes	115,00	3	3	1	R\$ 1.150.000,00	R\$ 9.000,00
9	0,90	R. Caiubi - Perdizes	63,00	2	3	1	R\$ 718.000,00	R\$ 10.257,14
10	0,90	R. Caiubi - Perdizes	147,00	4	5	2	R\$ 2.068.000,00	R\$ 12.661,22
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
TOTAL								R\$ 100.612,47

b) 08 Amostras Homogeneizadas (Imóveis):

ANEXO I -PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS								112,32
Nº	Fator Correção	BAIRRO	ÁREA ÚTIL	QUARTOS	WCs	GARAGEM	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105,00	3	2	2	R\$ 1.250.000,00	R\$ 10.714,29
2	0,90	R. Caiubi - Perdizes	168,00	3	1	3	R\$ 1.700.000,00	R\$ 9.107,14
3	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105,00	3	2	2	R\$ 1.360.000,00	R\$ 11.657,14
4	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105,00	3	2	2	R\$ 1.320.000,00	R\$ 11.314,29
5	0,90	R. Caiubi - Perdizes	70,00	2	2	1	R\$ 650.000,00	R\$ 8.357,14
6								
7	0,90	R. Caiubi - Perdizes	63,00	2	2	1	R\$ 746.000,00	R\$ 10.657,14
8	0,90	R. Caiubi - Perdizes	115,00	3	3	1	R\$ 1.150.000,00	R\$ 9.000,00
9	0,90	R. Caiubi - Perdizes	63,00	2	3	1	R\$ 718.000,00	R\$ 10.257,14
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
TOTAL								R\$ 81.064,29



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

c) 08 Amostras com tratamento matemático (Imóveis):

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

112,32

Nº	Fator Correção	BAIRRO	ÁREA ÚTIL	QUARTOS	WCs	GARAGEM	Valor do imóvel (R\$)	VALOR R\$/M²
1	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105	3	2	2	R\$ 1.250.000,00	R\$ 10.714,29
2	0,90	R. Caiubi - Perdizes	168	3	1	3	R\$ 1.700.000,00	R\$ 9.107,14
3	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105	3	2	2	R\$ 1.360.000,00	R\$ 11.657,14
4	0,90	R. Caiubi - Perdizes	105	3	2	2	R\$ 1.320.000,00	R\$ 11.314,29
5	0,90	R. Caiubi - Perdizes	70	2	2	1	R\$ 650.000,00	R\$ 8.357,14
6								
7	0,90	R. Caiubi - Perdizes	63	2	2	1	R\$ 746.000,00	R\$ 10.657,14
8	0,90	R. Caiubi - Perdizes	115	3	3	1	R\$ 1.150.000,00	R\$ 9.000,00
9	0,90	R. Caiubi - Perdizes	63	2	3	1	R\$ 718.000,00	R\$ 10.257,14
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
TOTAL								R\$ 81.064,29

DATA DE COLETA DAS AMOSTRAS: 09/09/2021

FONTES PESQUISADAS:

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-oeste/perdizes/rua-caiubi/apartamento_residencial/

<https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-perdizes-sao-paulo.html>

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+sao-paulo/rua-caiubi/?transacao=Venda&tipoUnidade=Residencial,Apartamento&tipo=Im%C3%B3vel%20usado&onde=S%C3%A3o%20Paulo,S%C3%A3o%20Paulo,Zona%20Oeste,Perdizes,Rua%20Caiub%C3%8D,,street,BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ESao%20Paulo%3EZona%20Oeste%3EPerdizes,-23.536851,-46.677152>



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

AMOSTRAS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01							
ENDEREÇO							
Rua Caiubi 1188, Perdizes, São Paulo							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)				
TIPO	FONTE						
Anuncio		https://www.imovelweb.com.br					
INFORMANTE			FONE				
PRABITAR IMOVEIS			(11) 94262-4727				
PREÇO		CONDIÇÕES			DATA		
1.250.000,00		À vista			09/09/2021		
AREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSIÇÃO		DECLIVIDADE	
				central		A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL				CONSISTENCIA DO SOLO			
PLANO				S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				FAIXA DE VALOR			
APARTAMENTO							
IDADE		CONSERVAÇÃO					
8		BOM ESTADO CONSERVAÇÃO					
AREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
105,00							
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F5	CE	AREA INFLUENCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
11.904,76							



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02							
ENDEREÇO							
Rua Caiubi, 1447 - Perdizes, São Paulo - SP							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)				
TIPO	FONTE						
Anuncio		https://www.zapimoveis.com.br					
INFORMANTE			FONE				
JAIME ADM BENS E CONDOMINIOS LTDA			(11) 97505-0606				
PREÇO		CONDIÇÕES			DATA		
1.700.000,00		À vista			09/09/2021		
AREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSIÇÃO		DECLIVIDADE	
				central		A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL				CONSISTENCIA DO SOLO			
PLANO				S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				FAIXA DE VALOR			
APARTAMENTO							
IDADE		CONSERVAÇÃO					
		BOM ESTADO CONSERVAÇÃO					
AREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
168,00							
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F5	CE	AREA INFLUENCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
10.119,05							





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03							
ENDEREÇO Rua Caiubí - Perdizes, São Paulo - SP							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)				
TIPO Anuncio		FONTE https://www.zapimoveis.com.br					
INFORMANTE RFQ Imóveis						FONE (11) 98727-0324	
PREÇO 1.360.000,00		CONDIÇÕES À vista			DATA 09/09/2021		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSICÃO Esquina		DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DENÍVEL PLANO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO APARTAMENTO				FAIXA DE VALOR			
IDADE		CONSERVAÇÃO BOM ESTADO CONSERVAÇÃO					
ÁREA CONSTRUÍDA 105,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F6	CE	ÁREA INFLUÊNCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 12.952,38						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04							
ENDEREÇO Rua Caiubí - Perdizes, São Paulo - SP							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)				
TIPO Anuncio		FONTE https://www.zapimoveis.com.br					
INFORMANTE RFQ Imóveis						FONE (11) 98727-0324	
PREÇO 1.320.000,00		CONDIÇÕES À vista			DATA 09/09/2021		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSICÃO Esquina		DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DENÍVEL PLANO				CONSISTÊNCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO APARTAMENTO				FAIXA DE VALOR			
IDADE		CONSERVAÇÃO BOM ESTADO CONSERVAÇÃO					
ÁREA CONSTRUÍDA 105,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F6	CE	ÁREA INFLUÊNCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 12.571,43						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05							
ENDEREÇO							
Rua Caiubi, 1329 - Perdizes, São Paulo - SP							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)				
TIPO	FONTE						
Anuncio	https://www.vivareal.com.br						
INFORMANTE						FONE	
Wânia Gomes Pedrosa Ferrari						(11) 97334-3602	
PREÇO		CONDIÇÕES			DATA		
650.000,00		À vista			09/09/2021		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSICÃO		DECLIVIDADE	
				central		A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL						CONSISTÊNCIA DO SOLO	
Plano						S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO						FAIXA DE VALOR	
APARTAMENTO							
IDADE		CONSERVAÇÃO					
		BOM ESTADO CONSERVAÇÃO					
ÁREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
70,00							
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_h	CE	ÁREA INFLUÊNCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
9.285,71							



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06							
ENDEREÇO							
Rua Caiubi - Perdizes, São Paulo - SP - COD. HC21EI							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)				
TIPO	FONTE						
Anuncio	https://www.vivareal.com.br						
INFORMANTE						FONE	
ABA IMÓVEIS						(11) 95710-0654	
PREÇO		CONDIÇÕES			DATA		
880.000,00		À vista			09/09/2021		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF. EQUIV.	POSICÃO		DECLIVIDADE	
				central		A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL						CONSISTÊNCIA DO SOLO	
Plano						S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO						FAIXA DE VALOR	
APARTAMENTO							
IDADE		CONSERVAÇÃO					
		BOM ESTADO CONSERVAÇÃO					
ÁREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SINDUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
115,00							
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_h	CE	ÁREA INFLUÊNCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
7.652,17							





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07							
ENDEREÇO Rua Caiubi, 1096 - Perdizes, São Paulo - SP							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)				
TIPO		FONTE					
Anuncio		https://www.vivareal.com.br					
INFORMANTE Simbiose Imóveis						FONE (11) 98125-1115	
PREÇO 746.000,00		CONDIÇÕES À vista			DATA 09/09/2021		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSICÃO central		DECLIVIDADE A2-Terreno aclive entre 5% e 20%	
DESNIVEL Plano				CONSISTENCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO APARTAMENTO				FAIXA DE VALOR			
IDADE		CONSERVAÇÃO BOM ESTADO CONSERVAÇÃO					
ÁREA CONSTRUÍDA 63,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCOM		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F5	CE	ÁREA INFLUENCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 11.841,27						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08							
ENDEREÇO Rua Caiubi, 1322 - Perdizes, São Paulo - SP							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGT 2014)				
TIPO		FONTE					
Anuncio		https://www.vivareal.com.br					
INFORMANTE NG IMOVEIS						FONE (11) 94796-0083	
PREÇO 1.150.000,00		CONDIÇÕES À vista			DATA 09/09/2021		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSICÃO central		DECLIVIDADE A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL Plano				CONSISTENCIA DO SOLO S-seco			
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO APARTAMENTO				FAIXA DE VALOR			
IDADE		CONSERVAÇÃO BOM ESTADO CONSERVAÇÃO					
ÁREA CONSTRUÍDA 115,00		COEF. CUB	CUB SINDUSCOM		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F5	CE	ÁREA INFLUENCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO 10.000,00						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09							
ENDEREÇO Rua Caiubi - Perdizes, São Paulo - SP - COD. 2063VGC							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGF 2014)				
TIPO		FONTE					
Anuncio		https://www.vivareal.com.br					
INFORMANTE						FONE	
						(11) 99983-9658	
PREÇO		CONDIÇÕES			DATA		
718.000,00		À vista			09/09/2021		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSIÇÃO		DECLIVIDADE	
				central		A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL						CONSISTÊNCIA DO SOLO	
Plano						S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO						FAIXA DE VALOR	
APARTAMENTO							
IDADE		CONSERVAÇÃO					
		Bom Estado de Conservação					
ÁREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SIMUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
63,00							
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_h	CE	ÁREA INFLUÊNCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
11.396,83							



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10							
ENDEREÇO Rua Caiubi, 1363 - Perdizes, São Paulo - SP							
SETOR	QUADRA	ZONA	IF (PGF 2014)				
TIPO		FONTE					
Anuncio		https://www.vivareal.com.br					
INFORMANTE						FONE	
Geun Young Choi						(11) 99430-4050	
PREÇO		CONDIÇÕES			DATA		
2.068.000,00		À vista			09/09/2021		
ÁREA DO TERRENO		FRENTE	PROF.EQUIV.	POSIÇÃO		DECLIVIDADE	
				central		A1-Terreno plano ou aclive até 5%	
DESNIVEL						CONSISTÊNCIA DO SOLO	
Plano						S-seco	
CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO						FAIXA DE VALOR	
APARTAMENTO							
IDADE		CONSERVAÇÃO					
		Bom Estado de Conservação					
ÁREA CONSTRUÍDA		COEF. CUB	CUB SIMUSCON		FOC	VALOR DA EDIFICAÇÃO	
147,00							
FO	FA (FIPE)	CR	CP	F4 OU F_h	CE	ÁREA INFLUÊNCIA	COEF. TRANSP
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO						SITUAÇÃO DA AMOSTRA SANEADA	
14.068,03							





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO II – CÁLCULOS (BASE SETEMBRO/2021)

α) AVALIAÇÃO TERRENO CONSIDERANDO-SE O METRO QUADRADO (m²)

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 10 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\text{Média Aritimética} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 100.612,47}{10} = \text{R\$ } 10.061,25$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{Area Total do Terreno} \times \frac{\text{R\$}}{\text{m}^2} = 112,32 \times \text{R\$ } 10.061,25$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.130.079,23$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador. Optou-se pela eliminação das 01 amostra(s) mais alta(s) e as 01 mais baixa(s).

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 08

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 81.064,29}{08} = \text{R\$ } 10.133,04$$

$$\text{Valor do Imóvel} = 112,32 \times \text{R\$ } 10.133,04$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 1.138.142,57$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 20% e MÉDIA ARITMÉTICA – 20%

$$R\$ 10.061,25 + 20\% = R\$ 12.073,50$$

$$R\$ 10.061,25 - 20\% = R\$ 8.049,00$$

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 08

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{Quantidade de Amostras}} = \frac{R\$ 81.064,29}{08} = R\$ 10.133,04$$

Valor do Imóvel = Area Total do Imóvel x Média Ponderada

$$\text{Valor do Imóvel} = 112,32 \times R\$ 10.133,04$$

$$Vi = R\$ 1.138.142,57$$

$$Vi = R\$ 1.130.000,00$$

(Arredondamento até o máximo de 1%)

$$\text{Limite Inferior} = R\$ 1.017.000,00 \quad R\$ 1.000.000,00 \quad \text{Variação até o máx. 10\%}$$

$$\text{Limite Superior} = R\$ 1.243.000,00 \quad R\$ 1.250.000,00 \quad \text{Variação até o máx. 10\%}$$

$$V_{\text{Final Arred}} = R\$ 1.125.000,00 \quad V_{p/m^2} = R\$ 10.016,03$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

α) MATRÍCULA Nº 72.179 FLS. 3 DO 2º CARTÓRIO DE R.I. DE SÃO PAULO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2

**OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

RES. JESSE RODRIGUES DA SILVA

Nº. 753

Pág. 00001/00008



2º RJ 01087718

Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoas interessada que,
revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu
cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
72.179

Folha
01

**2º CARTÓRIO
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

2004.04.01 - JESSE RODRIGUES DA SILVA

São Paulo, 23 de agosto de 19 90

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 153, no 15º andar de "EDIFÍCIO BLUE SKY", situado na rua Celubi nº 1.322, no 19º Subdistrito 'Perdizes, contendo a área útil de 112,32m2., área comum de 98,07m2. (incluindo as vagas de garagem), e área total de 210,19m2., correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 2,66104%.

CONTRIBUINTES:- 021.066.0023-2/0024-0/0025-9.

PROPRIETÁRIA:- TECNO ESPAÇO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na rua Manoel da Nóbrega nº 2.010, inscrita no CGC/MF. sob nº 51.175.941/0001-05.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 3 M. nº 20.478; R. 3 M. nº 49.362; R. 4 M. nº 59.848; e, R. 6 M. 66.903 (instituição de condomínio).

O Oficial:- 

Av. 1 - em 23 de agosto de 1.990

ÔNUS - HIPOTECA

Conforme registro feito sob nº 03, em 16 de janeiro de 1.989, na matrícula nº 66.903, a proprietária, acima qualificada, por seu representante legal, constituiu hipoteca sobre o imóvel onde se acha edificado o "EDIFÍCIO BLUE - SKY", do qual faz parte integrante o apartamento objeto desta matrícula, - a favor da NORDESTE CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sede nesta Capital, na rua São Francisco nº 19, - 15º andar, inscrita no CGC/MF. sob nº 53.187.233/0001-01, para garantia de uma dívida no valor de Cz\$ - - - - -

- continua no verso -

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000

Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4991 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

8a. 754

2

**OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

DEL. JERRE RODRIGUES DA SILVA

Pag. 00002-00003

2951 01087719

MATRÍCULA

FOLHA

72.179

01

Cr\$= 1.234.038.000,00, (um bilhão, duzentos e trinta e quatro milhões e trinta e oito mil cruzeiros), à época, haja corres-
pondentes Cr\$ 1.234.038,00 (um milhão, duzentos e trinta e
quatro mil e trinta e oito cruzeiros), pagável por meio de 16
parcelas mensais, na forma e condições estipuladas no título.

O Oficial-Maior:-

PLÍNIO ANTÔNIO CHAGAS
 Oficial-Maior

Av. 2 - em 23 de novembro de 1.990

INCORPORAÇÃO

Pelo instrumento particular de 15 de outubro de 1.990, -
foi autorizada a presente averbação, para o fim de ficar con-
tendo que a Noroeste Crédito Imobiliário S.A. foi incorpora-
da pelo BANCO NOROESTE S.A., conforme prova já arquivada nes-
te Cartório.

O Escrevente Autorizado:-

JERRE RODRIGUES PINTO
 Escrevente Habilitado

Av. 3 - em 23 de novembro de 1.990

DESLIGAMENTO / CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular de 15 de outubro de 1.990, o
BANCO NOROESTE S/A., com sede nesta Capital, na rua Álvares -
Penteado nº 216, inscrito no CCC/MF. sob nº 60.700.556/0001-
12, autorizou o desligamento do apartamento nº 153, objeto -
desta matrícula, da garantia hipotecária registrada sob nº 03
na matrícula nº 66.903, ficando, por via de consequência, can-
celada a Av.1, retro.

O Escrevente Autorizado:-

JERRE RODRIGUES PINTO
 Escrevente Habilitado

"continua na folha 02"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 09:13, sob o número WFP421705326293. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043711-88.2014.8.26.0053 e código B98FF9B.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

fls. 755

Pág. 000031 00008

2º R 01087718

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

72.179

02

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL

SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

São Paulo, 23 de novembro de 1990

continuação da ficha 01...

R. 4 - em 23 de novembro de 1.990

VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 15 de outubro de 1.990, ---

TECNO ESPAÇO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., CEC/MF. nº

51.175.941/0001-05, já qualificada, vendeu o imóvel objeto de

esta matrícula, pelo preço de Cr\$ 16.908.185,25, a EDUARDO JOR-

GE PAIVA ARAGÃO e sua mulher SILVIA REGINA STIVALA VIEIRA ARA-

GO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de

bens, na vigência da lei nº 6.515/77, ele gerente da vendas, -

ela bancária, RG. nºs 8.832.311-0-SP e 10.884.415-SP, inscri-

tos no CPF. sob nºs 048.604.768-75 e 054.512.778-50, residen-

tes e domiciliados nesta Capital, na rua Conego Eugenio Leite

nº 1.126, apto. 143.

D Escravente Autorizado:-

JERSE RODRIGUES PINTO

Escriturante Habilitado

R. 5 - em 23 de novembro de 1.990

HIPOTECA

Pelo instrumento particular de 15 de outubro de 1.990, EDU-

ARDO JORGE PAIVA ARAGÃO e sua mulher SILVIA REGINA STIVALA VI-

EIRA ARAGÃO, já qualificados, deram o imóvel objeto desta ma-

trícula em hipoteca a favor do BANCO NORDESTE S/A., também já

qualificado, para garantia da dívida no valor de Cr\$-----

Cr\$ 10.509.240,00, a qual se obriga a pagar por meio de 180

prestações mensais, com juros à taxa anual de 14,9341%, ven-

cendo-se a primeira no dia 15 de novembro de 1.990, no valor

de Cr\$ 153.968,37, Sistema de Amortização Tabela Price-TP, --

sendo que as prestações mensais serão reajustadas, mensalmen-

te, mediante aplicação dos índices de atualização, idênticos

"continua no verso"

Rua Vitorino Camillo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000

Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2risp@arisp.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

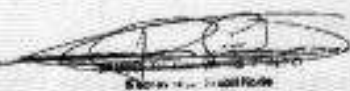
8a. 756
 Pag. 00004/00005
 2ª RI 01087*19

2 **OFICIAL**
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
SEC. JOSÉ RODRIGUES DA SILVA

Matrícula
72.179

Ficha
02
TERÇA

as utilizadas para a atualização dos depósitos de poupança -
 de pessoas físicas mantidos nas instituições integrantes do -
 Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - S.B.P.E., veri-
 ficados no período compreendido entre a data de vencimento da
 prestação e a data do último reajustamento, se já ocorrido ou
 da data do título, na forma e condições estipuladas no título.
 Comparecem, também, na qualidade de principais pagadores ou
 devedores solidários os fiadores Hélio de Albuquerque Aragão
 e sua mulher Vanice Paiva Aragão, brasileiros, casados sob o
 regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, ele in-
 dustrial, ela do lar, RG, nºs 6.410.114-SP e 8.112.106-SP, -
 inscritos no CPF, sob nº 003.312.604-68, residentes e domici-
 liados nesta Capital, na rua Manoel Antonio Pinto nº 1.200, -
 apto. 61.

O Escrevente Autorizado: 
Escrevente Autorizado

Av. 6 em 24 de janeiro de 2001
MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL
 Pelo instrumento particular de 15 de janeiro de 2001,
 foi autorizada a presente averbação, para ficar constando
 que o BANCO NOROESTE S/A teve sua denominação social
 alterada para BANCO SANTANDER NOROESTE S/A, conforme prova
 já arquivada neste Registro.

O Escrevente Autorizado: 
Escrevente Autorizado

Av. 7 em 24 de janeiro de 2001
INCORPORAÇÃO DE SOCIEDADE
 Pelo instrumento particular de 15 de janeiro de
 "continua na ficha nº 03"



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

2^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Ra. 757

Pág. 00005/00008

2^o RI 01087718

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 72.179

folha: 03

São Paulo, 24 de janeiro de 2001

2^o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Continuação da ficha nº 02

2001, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o credor hipotecário, BANCO SANTANDER NOROESTE S/A, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF, sob nº 61.472.676/0001-72, com sede nesta Capital, na rua Amador Bueno nº 474, conforme provam as Atas das Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 30 de junho de 1999, devidamente registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nºs 31.777/00-4 e 31.778/00-8, em data de 16 de fevereiro de 2000, devidamente publicadas no Diário Oficial do Estado, em 22 de fevereiro de 2000, já arquivada nesta Serventia.

O Escrevente Autorizado:-

Humberto Deliberato Filho
Humberto Deliberato Filho

Av. 8 em 24 de janeiro de 2001

CANCELAMENTOS (hipoteca e cédula)

Pelo instrumento particular de 15 de janeiro de 2001, o BANCO SANTANDER BRASIL S/A, devidamente representado, autorizou o CANCELAMENTO da hipoteca registrada sob nº 5, nesta matrícula, na qual figuram como devedores EDUARDO JORGE PAIVA ARAGÃO e sua mulher SILVIA REGINA STIVALA VIEIRA ARAGÃO.

O Escrevente Autorizado:-

Humberto Deliberato Filho
Humberto Deliberato Filho

"continua no verso"

Rua Vitorino Carmilo, 376 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2risp@arisp.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



2 **OFICIAL**
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

REL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

fls. 758

Pag. 00006/00302



2º RI C108771P

matrícula

72.179

folha

03

verso

R. 9 em 05 de março de 2001

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 12/02/2001 do 4º Serviço Notarial desta Capital (Lº 2441, fls. 267 a 270), EDUARDO JORGE PAIVA ARAGÃO e sua mulher SILVIA REGINA STIVALA VIEIRA ARAGÃO, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$-125.000,00 a EDUARDO QUEIROZ SAN EMETERIO, brasileiro, comerciante, RG. nº 11.723.767-SSP/SP e CIC nº 043.521.588-44, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com SILVIA DE PRTTA ARIANO QUEIROZ, brasileira, médica, RG. nº 14.341.913-SSP/SP e CIC nº 143.248.848-11, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Caiubi nº 1322, apto. 153.

O Escrevente Autorizado:



José Carlos Aparecido Pimenta

R. 10 em 18 de março de 2004

PENHORA

Pelo Mandado datado de 30 de dezembro de 2003, subscrito pelo escrevente chefe do Ofício das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, acompanhado do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito datado de 27/02/2004, expedido nos Autos da Ação de Execução Fiscal (Processo nº 303.608/96, Dívida Ativa nº 303.608-1/96-8) movida pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra EDUARDO JORGE DE PAIVA ARAGÃO e sua mulher SILVIA REGINA STIVALA VIEIRA ARAGÃO, já qualificados, consta que a Dr. Paulo Guilherme Amaral Toledo, M. Juiz de Direito do Ofício das Execuções Fiscais Municipais desta Comarca da Capital, determinou o registro

continua na ficha 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANUEL LOURENÇO PARREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 09:13, sob o número WFFPA21705326293. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043711-88.2014.8.26.0053 e código B98FF9B.



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2

**OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

SEL. JESSE RODRIGUES DA SILVA

fls. 759

Pag: 00007 / 00008



2ºRI 01087718

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 72.179	folha 04
----------------------------	--------------------

2

**OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

SEL. JESSE RODRIGUES DA SILVA

São Paulo, 18 de março de 2004

continuação da ficha 03

da PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, tendo sido dado à ação o valor de R\$485,28 (atualizado em 03/04/2003), e nomeado depositário o Sr. Paulo César Bettini, R.G. nº 13.741.064-SSP-SP, CPF/MF nº 055.898.128-36.

O escrevente autorizado:



Marcelo Camilo Hortado
Escrevente Autorizado

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***

** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000

Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2risp@arisp.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

fls. 769

2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

DE JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pag: 000087 00008

2ºRI 01087718

Nesta mais consta do que o já relatado nesta matrícula de SUBSTITUIÇÃO DE HEREDIDEIRA E SANTA CECÍLIA, pertencem a este OFICIAL DE REGISTRO pelos períodos seguintes: Santa Cecília, de 14/12/1912 a 09/04/1931, quando passou para 3º RI no período de 12/08/1931 a 01/03/1932 e retornou a esta Serventia em 02/03/1932 até a presente data. Perdizes, de 24/12/1912 a 26/12/1927, quando passou para 4º RI no período de 26/12/1927 a 14/03/1935 e retornou a esta Serventia em 15/03/1935 até a presente data. Se esta certidão for utilizada para a lavratura da substituição, ela é válida por 30 dias, a partir da data impressa mecanicamente quando de sua expedição, nos termos do item 12, letra "D" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da R. Corregedoria Geral de Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da apresentação previsto no art. 285, da Lei 6015, de 31/12/1973. Certifica ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados até a presente data, servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. A presente é extraída em forma reprográfica por Marcia Alves Moreno Sargus

nos termos do Artigo 15 parágrafo 1º da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973. São Paulo, [data impressa mecanicamente].

Jerse Rodrigues da Silva
O Oficial

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
CNPJ: 046.127.989/0001-71
R. Vitorino Carmo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP: 01153-060 - Tel: 6698-2953

A importância correspondente aos	Desembolsos	R\$	11,69
pelos do Estado e Sec. da Fazenda	do Estado	R\$	9,02
foi paga por verba, conforme	À Sec. da Fazenda	R\$	6,16
guia nº 128/2012.	Registro Civil	R\$	1,67
	Trib. de Justiça	R\$	2,17
	Min. Público	R\$	1,52
	Exp. a Servidor	R\$	0,69
	Total	R\$	52,83

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://seindigital.tjsp.jus.br>

1124823C30000009134291198



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

b) CERTIDÃO CONJUNTA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS-PMSP



Emissão de Certidão de Tributos Imobiliários

SQL: 021.066.0023-2

Não foi possível emitir a certidão para SQL informado.
O débito pode estar no SQL informado ou no SQL ascendente.

Para solicitar a certidão, o contribuinte deverá verificar eventuais pendências nos Sistemas de Levantamento de Débitos abaixo:

- Extrato de débitos fiscais por meio do DUC. ([Clique aqui](#))
- Extrato de Dívida Ativa. ([Clique aqui](#))

[Voltar](#)



Emissão de Certidão de Tributos Imobiliários

SQL: 021.066.0024-0

Não foi possível emitir a certidão para SQL informado.
O débito pode estar no SQL informado ou no SQL ascendente.

Para solicitar a certidão, o contribuinte deverá verificar eventuais pendências nos Sistemas de Levantamento de Débitos abaixo:

- Extrato de débitos fiscais por meio do DUC. ([Clique aqui](#))
- Extrato de Dívida Ativa. ([Clique aqui](#))

[Voltar](#)



Emissão de Certidão de Tributos Imobiliários

SQL: 021.066.0025-9

Não foi possível emitir a certidão para SQL informado.
O débito pode estar no SQL informado ou no SQL ascendente.

Para solicitar a certidão, o contribuinte deverá verificar eventuais pendências nos Sistemas de Levantamento de Débitos abaixo:

- Extrato de débitos fiscais por meio do DUC. ([Clique aqui](#))
- Extrato de Dívida Ativa. ([Clique aqui](#))

[Voltar](#)



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

c) CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – 2021 – PMSP

prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Secretaria Municipal da Fazenda - Secretaria / Fazenda

Usuário 07337721889 Sair

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

Campos com asterisco () são de preenchimento obrigatório.*

Informe os dados solicitados:

* Cadastro do Imóvel: 021.066.0023-2

* Exercício (AAAA): 2021

Alerta!

Notificações de Lançamento inexistentes para os dados informados

OK

prefeitura.sp.gov.br

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Secretaria Municipal da Fazenda - Secretaria / Fazenda

Usuário 07337721889 Sair

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

Campos com asterisco () são de preenchimento obrigatório.*

Informe os dados solicitados:

* Cadastro do Imóvel: 021.066.0024-0

* Exercício (AAAA): 2021

Alerta!

Notificações de Lançamento inexistentes para os dados informados

OK



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

 prefeitura.sp.gov.br

 **PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda

Secretaria Municipal da Fazenda - Secretaria / Fazenda

Usuário 07337721889  Sair

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

Campos com asterisco () são de preenchimento obrigatório.*

Informe os dados solicitados:

* Cadastro do Imóvel: 021.066.0025-9

* Exercício (AAAA): 2021

Alerta!

Notificações de Lançamento inexistentes para os dados informados

OK



LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de 32 páginas todas de um lado só, que subscreve esta última.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação de Perícia Judicial.

Nestes termos,
Espera e pede deferimento.

São Paulo, 13 de setembro de 2021

13/09/2021

X Manuel L. Parreira

MANUEL LOURENÇO PARREIRA
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

Assinado por: MANUEL LOURENÇO PARREIRA:07337721889

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.125.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2021 a Setembro/2024

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1096 dias	1,174397
Percentual correspondente	1096 dias	17,439653 %
Valor corrigido para 01/09/2024	(=)	R\$ 1.321.196,10
Sub Total	(=)	R\$ 1.321.196,10
Valor total	(=)	R\$ 1.321.196,10

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	1.125.000,00
Data inicial	01/09/2021
Data final	01/09/2024
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/09/2021	01/10/2021	1,2000 (%)	1.138.499,99
01/10/2021	01/11/2021	1,1600 (%)	1.151.706,58
01/11/2021	01/12/2021	0,8400 (%)	1.161.380,91
01/12/2021	01/01/2022	0,7300 (%)	1.169.858,99
01/01/2022	01/02/2022	0,6700 (%)	1.177.697,04
01/02/2022	01/03/2022	1,0000 (%)	1.189.474,00
01/03/2022	01/04/2022	1,7100 (%)	1.209.814,00
01/04/2022	01/05/2022	1,0400 (%)	1.222.396,06
01/05/2022	01/06/2022	0,4500 (%)	1.227.896,84
01/06/2022	01/07/2022	0,6200 (%)	1.235.509,80
01/07/2022	01/08/2022	-0,6000 (%)	1.228.096,74
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	1.224.289,62
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	1.220.371,90
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	1.226.107,63
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	1.230.766,84
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	1.239.259,12
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	1.244.959,71
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	1.254.545,89
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	1.262.574,98
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	1.269.266,62
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	1.273.835,98
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	1.272.562,14
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	1.271.416,83
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	1.273.959,66
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	1.275.361,01
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	1.276.891,44

01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	1.278.168,32
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	1.285.198,25
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	1.292.523,86
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	1.302.993,31
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	1.305.468,99
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	1.310.299,21
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	1.316.326,58
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	1.319.617,38
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	1.323.048,37
01/08/2024	01/09/2024	-0,1400 (%)	1.321.196,10
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total	(=)		R\$ 1.321.196,10
Valor total	(=)		R\$ 1.321.196,10

[Retornar](#) [Imprimir](#)