



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

Processo nº 1002955-12.2022.8.26.0100

DORA PLAT, leiloeira oficial inscrita na JUCESP nº 744, com escritório na Av. Angélica, nº 1.996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01228-200, telefone 3003-0677, e-mail: contato@zukerman.com.br, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA** que **BANCO BRADESCO S/A** move em face de **ENEDINA MARIA ALBEA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho de fls., requerer a juntadas das avaliações do imóvel para prosseguimento das hastas públicas.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 16 de agosto de 2022.

Dora Plat
Leiloeira Oficial



YOHAN YOU – CRECI/SP SOB. Nº 203934 - LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL

São Paulo, 16 de Agosto de 2022.

Na qualidade de técnico em transações imobiliárias, e atendendo à solicitação da parte interessada, declaro ter realizado a avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo descrito:

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, localizado na Rua Vitorino Carmilo, nºs 987 e 989, antigo nº 987, no 35º Subdistrito – Barra Funda/SP, medindo 5,30m² de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00m² da frente aos fundos, encerrando a área de 132,50m².

Imóvel devidamente **registrado na matrícula sob nº 163.783**, junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

O procedimento deu-se através do método comparativo direto de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 995.000,00** (novecentos e noventa e cinco mil reais).

O referido laudo, este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.



**Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.**



PROTOCOLO 962497-163783// FLS. 001/002

fls. 395



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDT/HD-QMBJ7-2/CRLM-C3BCY>

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRICULA
163.783

FIGHA
001

São Paulo, 13 de Agosto de 2001

IMÓVEL: Um prédio e respectivo terreno situado na Rua Vitorino Carmilo nºs 987 e 989, antigo nº 987, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 5,30 metros de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de 132,50 metros quadrados, confinando de um lado com Sylvio Fachini, de outro com Manoel Batista Costa e nos fundos com Espólio de Alayde Fachini Pupo. Contribuinte nº 020.026.0011-2.

PROPRIETÁRIO: PAULO STEFANI, solteiro, maior, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo nº 484, apartamento 42, Barra Funda, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 63.550 em 15 de maio de 1969, neste Registro. A Escrevente autorizada, Patricia BNS (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

R.01 - 163.783 - São Paulo, 13 de Agosto de 2001.

TRANSMITENTE: PAULO STEFANI, solteiro, maior, proprietário, brasileiro, RG nº 1.512.957-SSP/SP, CIC nº 003.343.678-91, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo nº 484, aptº 42, nesta Capital.

ADQUIRENTE: ENEDINA MARIA ALBEA, solteira, maior, capaz, gerente de vendas, brasileira, RG nº 14.083.326/SSP/SP, CIC nº 014.269.638/23, residente e domiciliada na Rua Vitorino Carmilo nº 987, Campos Eliseos, nesta Capital.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 09 de agosto de 2001.

VALOR: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). A Escrevente autorizada, Patricia BNS (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

Continua no Verso

saec .onf

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.



Valide aqui a certidão.

fls. 398

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QMBJ7-2CRLM-C3BCY>

MATRÍCULA	FICHA
163.783	001
	VERSO

(Nelson Amoroso).

.....

R.02 - 163.783 - São Paulo, 13 de Agosto de 2001.

DEVEDORA: ENEDINA MARIA ALBEA, solteira, maior, já qualificada.

CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ n° 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, deste Estado.

TÍTULO: HIPOTECA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 09 de agosto de 2001.

VALOR: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), pagáveis na forma do título, ou seja, por meio de 180 prestações mensais, com prazo máximo de prorrogação de 60 meses, do valor inicial de R\$ 1.180,26, com juros anuais a taxa nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, pelo Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira prestação no dia 09 de setembro de 2001. Sendo o imóvel avaliado em R\$ 110.000,00 conforme prevê o artigo 818 do Código Civil Brasileiro. A Escrevente autorizada, Patricia B. N. (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

Av.3 - 163.783 - São Paulo, 11 de julho de 2022.

PRENOTAÇÃO n°. 962.497 - 21/06/2022

Por Certidão eletrônica PH000421680 passada em 20 de junho de 2022 (16:49:35) emitida por Davi Marcos Gonzaga, Escrevente da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo n° 1002955-

Continua na ficha 002

saec
 Serviço de Assessoria
 Documento assinado digitalmente
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D643-40D.



PROTOCOLO 962497-163783// FLS. 002/002

fls. 397



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QM8J7-2-CRLM-C3BCY>

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
163.783

FICHA
002

São Paulo, 11 de Julho de 2022

12.2022.8.26.0100, que o autor BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12 move contra a ré ENEDINA MARIA ALBEA, CPF nº 014.269.638-23, verifica-se que foi determinada a PENHORA do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 188.020,04 (cento e oitenta e oito mil, vinte reais e quatro centavos), sendo nomeada depositária Enequina Maria Albea. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).
(SELO DIGITAL 1112523210000001111408229)
#MD5:C89003439E170C1902581A9037B963Bf#

ESPAÇO EM BRANCO


onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D6-43-40D.






Valide aqui a certidão.

fls. 308

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do Artigo nº 19 da Lei nº 6.015/73. São Paulo, 11/07/2022. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme Artigos n.ºs. 217, da Lei nº 10.406/2002 e 161 da Lei nº 6.015/73 e Medida Provisória nº 2.200 de 28/06/2001)

<p style="text-align: center;">1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial</p> <p>PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Oficiais Substitutos Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Júlio Leite Edson Souza da Silva Escritores Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-8894</p>	<p style="text-align: center;">1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Oficial</td><td style="text-align: right;">R\$ 38,17</td></tr> <tr><td>Estado</td><td style="text-align: right;">R\$ 10,85</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td style="text-align: right;">R\$ 7,43</td></tr> <tr><td>Reg. Civil</td><td style="text-align: right;">R\$ 2,01</td></tr> <tr><td>Trab. Justiça</td><td style="text-align: right;">R\$ 2,62</td></tr> <tr><td>Min. Público</td><td style="text-align: right;">R\$ 1,83</td></tr> <tr><td>Município</td><td style="text-align: right;">R\$ 0,78</td></tr> <tr><td>Total</td><td style="text-align: right;">R\$ 63,69</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 000/00/00</p>	Oficial	R\$ 38,17	Estado	R\$ 10,85	Sec. Fazenda	R\$ 7,43	Reg. Civil	R\$ 2,01	Trab. Justiça	R\$ 2,62	Min. Público	R\$ 1,83	Município	R\$ 0,78	Total	R\$ 63,69
Oficial	R\$ 38,17																
Estado	R\$ 10,85																
Sec. Fazenda	R\$ 7,43																
Reg. Civil	R\$ 2,01																
Trab. Justiça	R\$ 2,62																
Min. Público	R\$ 1,83																
Município	R\$ 0,78																
Total	R\$ 63,69																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 11125232100000111140822B consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onir.org.br/docs/ZDTHD-QM8.7Z-CRUM-C3BCY>

Documento assinado digitalmente por **JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO** liberado nos dias em 11/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.

Sem mais,

Yohan You
Creci 203934
CPF. 256.519.898-11

**Avenida Paes de Barros, 2659 – CJ. 16 – Mooca – São Paulo – SP Cep. 03115-020
Tel. (11) 2574-8086 / (11) 9.9373-4767.**

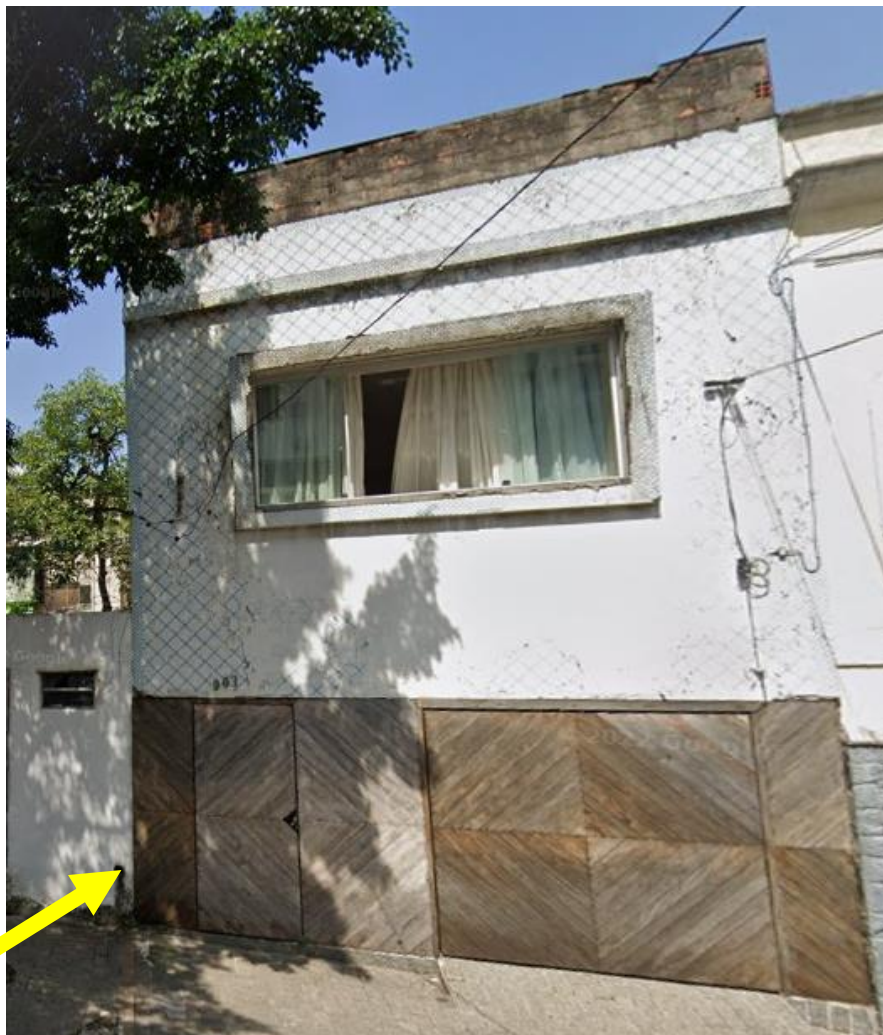
Avaliação para comercialização de imóvel

Atendendo à solicitação da parte interessada, sob processo número 1002955-12.2022.8.26.0100, declaro ter realizado avaliação para fins de comercialização do imóvel abaixo:

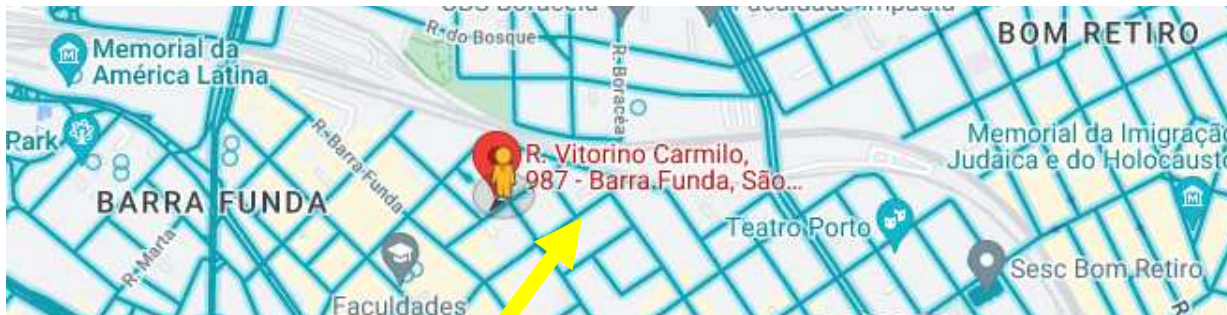
UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, localizado na **Rua Vitorino Carmilo, sob nº 987 e 989**, no 35º Subdistrito – Barra Funda, medindo 5,30m² de frente para Rua Vitorino Carmilo, por 25,00m² da frente aos fundos, encerrando a área de 132,50m².

Imóvel devidamente **registrado sob nº 163.783 de matrícula**, junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Imagens da Fachada:



Localização:



Matrícula:



Valide aqui a certidão.

(K) PROTOCOLO 90249/-103/03

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-0MBJ7-2ORLM-C3BCY>

PROTOCOLO 962497-163783// FLS. 001/002

fls. 395

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA
163.783

FICHA
001

São Paulo, 13 de Agosto de 2001

IMÓVEL: Um prédio e respectivo terreno situado na Rua Vitorino Carmilo n.ºs 987 e 989, antigo n.º 987, no 35º Subdistrito Barra Funda, medindo 5,30 metros de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de 132,50 metros quadrados, confinando de um lado com Sylvio Fachini, de outro com Manoel Batista Costa e nos fundos com Espólio de Alayde Fachini Pupo. Contribuinte n.º 020.026.0011-2.

PROPRIETÁRIO: PAULO STEFANI, solteiro, maior, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo n.º 484, apartamento 42, Barra Funda, nesta Capital.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob n.º 63.550 em 15 de maio de 1969, neste Registro. A Escrevente autorizada, Patricia B.N.S. (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.01 - 163.783 - São Paulo, 13 de Agosto de 2001.

TRANSMITENTE: PAULO STEFANI, solteiro, maior, proprietário, brasileiro, RG n.º 1.512.957-SSP/SP, CIC n.º 003.343.678-91, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo n.º 484, apt.º 42, nesta Capital.

ADQUIRENTE: ENEDINA MARIA ALBEA, solteira, maior, capaz, gerente de vendas, brasileira, RG n.º 14.083.326/SSP/SP, CIC n.º 014.269.638/23, residente e domiciliada na Rua Vitorino Carmilo n.º 987, Campos Eliseos, nesta Capital.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 09 de agosto de 2001.

VALOR: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). A Escrevente autorizada, Patricia B.N.S. (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Continua no Verso

onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELEN KATIA BARONI GIACOMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2022 às 14:11, sob o número WJMJ22414.187263 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código LJ6dtkdG7



Valide aqui a certidão.

fls. 306

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onir.org.br/docs/ZDTHD-QM8J7-2-CRLM-C3BCY>

MATRÍCULA
163.783

FIGHA
001
VERSO

(Nelson Amoroso).

.....

R.02 - 163.783 - São Paulo, 13 de Agosto de 2001.

DEVEDORA: ENEDINA MARIA ALBEA, solteira, maior, já qualificada.

CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ n° 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, deste Estado.

TÍTULO: HIPOTECA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 09 de agosto de 2001.

VALOR: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), pagáveis na forma do título, ou seja, por meio de 180 prestações mensais, com prazo máximo de prorrogação de 60 meses, do valor inicial de R\$ 1.180,26, com juros anuais a taxa nominal de 11,39% e efetiva de 12,00%, pelo Sistema de Amortização Constante SAC, vencendo-se a primeira prestação no dia 09 de setembro de 2001. Sendo o imóvel avaliado em R\$ 110.000,00 conforme prevê o artigo 818 do Código Civil Brasileiro. A Escrevente autorizada, Patricia B. N. (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Av.3 - 163.783 - São Paulo, 11 de julho de 2022.

PRENOTAÇÃO n°. 962.497 - 21/06/2022

Por Certidão eletrônica PH000421680 passada em 20 de junho de 2022 (16:49:35) emitida por Davi Marcos Gonzaga, Escrevente da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo n° 1002955-

Continua na ficha 002

saec Documento assinado digitalmente Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.



Valide aqui a certidão.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
163.783

FICHA
002

São Paulo, 11 de Julho de 2022

12.2022.8.26.0100, que o autor BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12 move contra a ré ENEDINA MARIA ALBEA, CPF nº 014.269.638-23, verifica-se que foi determinada a PENHORA do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 188.020,04 (cento e oitenta e oito mil, vinte reais e quatro centavos), sendo nomeada depositária Enequina Maria Albea. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

(SELO DIGITAL 1112523210000001111408229)

#MD5:C89003439E170C1902581A9037B963BF#

ESPAÇO EM BRANCO

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QMBJ7-2CRLM-C3BCY>



Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código D64340D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELEN KATIA BARONI GIACOMINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2022 às 14:11, sob o número WJMJ22414187263. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002955-12.2022.8.26.0100 e código LJ6dtkdG7.



Valide aqui a certidão.

fls. 398

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTHD-QMBJ7-2CRLM-C3BCY>

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do Artigo nº 19 da Lei nº 6.015/73. São Paulo, 11/07/2022. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme Artigos nºs. 217, da Lei nº 10.406/2002 e 161 da Lei nº 6.015/73 e Medida Provisória nº 2.200 de 28/06/2001)

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSWALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Oficiais Substitutos Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Júlio Leite Edson Souza da Silva Escreventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table> <tr><td>Oficial</td><td>R\$ 38,17</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>R\$ 10,85</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td>R\$ 7,43</td></tr> <tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 2,01</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 2,62</td></tr> <tr><td>Min. Público</td><td>R\$ 1,83</td></tr> <tr><td>Município</td><td>R\$ 0,78</td></tr> <tr><td>Total</td><td>R\$ 63,69</td></tr> </table> <p>SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 000/00/00</p>	Oficial	R\$ 38,17	Estado	R\$ 10,85	Sec. Fazenda	R\$ 7,43	Reg. Civil	R\$ 2,01	Trib. Justiça	R\$ 2,62	Min. Público	R\$ 1,83	Município	R\$ 0,78	Total	R\$ 63,69
Oficial	R\$ 38,17																
Estado	R\$ 10,85																
Sec. Fazenda	R\$ 7,43																
Reg. Civil	R\$ 2,01																
Trib. Justiça	R\$ 2,62																
Min. Público	R\$ 1,83																
Município	R\$ 0,78																
Total	R\$ 63,69																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 111252321000000111140822B consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

ONF

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO, liberado nos autos em 13/07/2022 às 15:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100.2955-12.2022.8.26.0100 e código D643400.

O processo de avaliação ocorreu através do comparativo de mercado, com a coleta de dados junto a profissionais especializados, anúncios e transações recentes realizadas por imobiliárias da região.

Considerando todas as informações pertinentes e relevantes ao imóvel, o mesmo foi avaliado **em R\$ 978.000,00** (novecentos e setenta e oito mil reais).

Eu, Gabriela Gotti Morales Baessa, corretora de imóveis, inscrita no CRECI - sob nº 240166, assino e ratifico que este parecer foi elaborado de acordo com o art.3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 16 de Agosto de 2022.

Gabriela Gotti M. Baessa

Gabriela Gotti Morales Baessa

CPF: 469.748.458-47

Creci F - SP - 240166

Termo de Avaliação de Imóvel

Prédio e respectivo terreno.

Sumário

1.Preliminares.....	1
2.Descrição do Imóvel.....	2
3.Memorial descritivo do Imóvel.....	2/3
4.Localização e Condições de acesso.....	3
5.Método de Avaliação.....	3
6.Conclusão.....	3/4

1.Preliminares

- **Solicitante:** Rua Vitorino Carmilo;
- **Objeto:** Prédio e respectivo terreno;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Vitorino Carmilo, nº 987/989– São Paulo/SP.
- **Data:** 16/08/2022;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. Descrição do Imóvel

- 2.1 **UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO**, localizado na **Rua Vitorino Carmilo, sob nº 987/989**, no 35º Subdistrito – Barra Funda, medindo 5,30 metros de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área em 132,50m².
- 2.2 Matrícula nº 163.783, no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- 2.3 Com área total de 132,50m².
- 2.4 Idade aproximada do imóvel: 21 (vinte e um) anos.

3. Memorial Descritivo do imóvel

- 3.1 A seguir estão dispostas algumas imagens da fachada do prédio, onde localiza-se o apartamento objeto da avaliação, bem como área externa e planta do imóvel, para que se registre a sua qualidade e estado

3.1.1 – Imagens da fachada



4. Localização do imóvel e condições de acesso



5. Método de Avaliação

5.1 Não tivemos acesso ao imóvel.

5.2 Diversas foram as variáveis para a avaliação do imóvel – não apenas o quanto referido no item anterior. Consideramos as mais relevantes: (I) comparação de valor de metro quadrado na região; (II) comparação direta de valor com outras unidades do mesmo bairro e prédio; (III) localização e acessibilidade; (IV) demanda e oferta para compra, venda e locação percebidos dentro do próprio bairro; (V) valor das despesas da unidade geradas com IPTU; (VI) valor de referência atribuído pela Municipalidade e (VII) a qualidade aparente, idade da construção do imóvel.

6. Conclusão

6.1 Valor encontrado para a venda é de R\$ 945.000,00 (novecentos e quarenta e cinco mil reais).

Me coloco a disposição se necessário para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Daniela Inigo Funes

Daniela Inigo Funes
Corretora
Creci. 86442 – 2º Região.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 995.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2022 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1308 dias	1,157374
Percentual correspondente	1308 dias	15,737434 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 1.151.587,47
Sub Total	(=)	R\$ 1.151.587,47
Valor total	(=)	R\$ 1.151.587,47

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	995.000,00
Data inicial	01/08/2022
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	991.915,49
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	988.741,36
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	993.388,44
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	997.163,31
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	1.004.043,73
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	1.008.662,33
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	1.016.429,02
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	1.022.934,16
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	1.028.355,71
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	1.032.057,79
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	1.031.025,73
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	1.030.097,80
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	1.032.157,99
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	1.033.293,36
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	1.034.533,31
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	1.035.567,84
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	1.041.263,46
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	1.047.198,65
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	1.055.680,96

01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	1.057.686,75
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	1.061.600,18
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	1.066.483,53
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	1.069.149,73
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	1.071.929,51
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	1.073.966,17
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	1.075.362,32
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	1.081.169,27
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	1.087.872,52
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	1.091.571,28
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	1.092.772,01
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	1.106.213,10
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	1.113.292,86
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	1.118.080,02
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	1.122.105,11
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	1.125.022,59
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	1.128.735,16
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	1.127.154,93
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	1.132.565,27
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	1.134.603,89
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	1.136.873,10
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	1.139.715,28
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	1.141.994,71
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	1.151.587,47

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 1.151.587,47
Valor total	(=)	R\$ 1.151.587,47

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