

São Paulo, 22 de agosto de 2025.

**Por solicitação de:**Renato Fortes de Souza,  
Espólio de Geni Fortes Teixeira de Souza

Prezado Senhor Inventariante:

Atendendo sua solicitação de avaliação imobiliária, respondemos nos seguintes termos:

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 085.012.0136-7</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R DO ESTILO BARROCO, 648 - AP 84 E 1 VG ALTO DA BOA VISTA EDIF STA HELENA CEP 04709-011 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R DO ESTILO BARROCO, 648 - AP 84 E 1 VG ALTO DA BOA VISTA EDIF STA HELENA CEP 04709-011			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 954.396.257-04 GENI FORTES TEIXEIRA DE SOUSA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0100
Área total (m²):	1.500		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	116	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	636	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		

Assim descrito em sua certidão de dados cadastrais junto à PMSP.

**1. PRELIMINARES**

Salientamos que a pesquisa executada para avaliação do imóvel obedeceu ao critério de uma transação nas condições normais de mercado, nesta data. O método adotado é o comparativo, à luz da realidade do mercado imobiliário, levando-se em conta os diversos fatores que influenciam a avaliação de determinado imóvel e especialmente a lei da oferta e da procura, pois é esta, em última análise, quem determina o valor de uma propriedade.

New Home Ltda. CNPJ 47.411.202/0001-90 - Granja Julieta - São Paulo - CRECI 2571-J - tel.: (11) 5188 5777



## **2. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto da presente avaliação situa-se em Zona Mista, na ZUM/ZF1 (zona mista, em perímetro de qualificação ambiental, subsetor Macrozona de Qualificação Urbana Chácara Santo Antônio), assim determinadas nas Leis 16402/2016 e 16050/2014. Está em local de prevalência de uso residencial vertical de médio padrão, distante cerca de 100m dos serviços de transporte público do METRÔ, estação Borba Gato, cerca de 400m do Consulado Geral dos Estados Unidos, cerca de 800m do Morumbi Shopping, 200m de uma loja da Rede pão de Açúcar, 100m do Esporte Clube Banespa, além de diversas facilidades e equipamentos públicos e privados de conforto social.

## **3. ÁREAS**

Área privativa construída : 116 m<sup>2</sup>

Área privativa : 70 m<sup>2</sup>

A metragem foi retirada da certidão de dados cadastrais do imóvel, emitida pela PMSP e informações públicas disponíveis na internet.

## **4. AVALIAÇÃO**

Com base no exposto e considerando-se em termos gerais as características da zona, o padrão do logradouro, os melhoramentos públicos existentes, a exclusividade da localização, dimensões do terreno, as proporções, a área e as condições de aproveitamento do mesmo, a qualidade, o tipo, a idade e o estado de conservação do imóvel, considerando que o imóvel se encontra no seu estado original, sem reformas de atualização relevantes, desde o ano de 1.999, de sua construção.

Assim, considerados os elementos acima descritos, atribuímos o seu potencial de oferta ao mercado no valor ideal de:

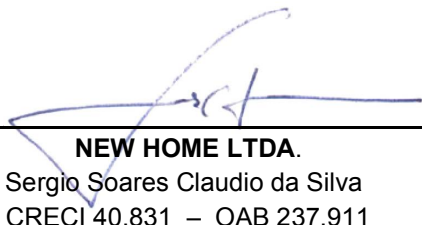
**R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**

Compreendendo a destinação desta avaliação cumprir o papel de servir como referência para a avaliação patrimonial dos bens em inventário para partilha, ressaltamos que, em caso de oferta efetiva ao mercado pelo valor sugerido, considera-se dentro da expectativa de concretização do negócio jurídico, um valor até 10% abaixo deste aqui apresentado, devendo-se levar em conta, neste caso, as condições comerciais específicas da proposta. Exemplificando: uma proposta envolvendo permutas ou parcelamentos de preço devem se aproximar do valor desta avaliação, ao passo que uma proposta à vista contra a escritura definitiva de venda e compra, poderá ser aceita dentro do limite sugerido, sem aviltamento do preço final da alienação.

No intuito de haver traçado com clareza os elementos de convicção que possam orientar o inventariante para a sua própria definição de preço, considerando a partilha ou para oferta real do imóvel ao mercado, serve a presente avaliação como referência adicional para a sua tomada de decisão.

Assim exposto, colocamo-nos à disposição para a elucidação de eventuais dúvidas ou outros esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



---

**NEW HOME LTDA.**  
Sergio Soares Claudio da Silva  
CRECI 40.831 – OAB 237.911

New Home Ltda. CNPJ 47.411.202/0001-90 - Granja Julieta - São Paulo - CRECI 2571-J - tel.: (11) 5188 5777



Documento assinado eletronicamente por MARCO AURELIO PENTEADO, em 08/09/2025, às 12:44:08 - 5ea619c  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25090812435196700000270027578?instancia=1>  
Número do processo: 0008800-61.1994.5.15.0106  
Número do documento: 25090812435196700000270027578



Documento assinado eletronicamente por EVANDRO PEREIRA, em 26/11/2025, às 15:46:11 - 31a7671  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25112615460288600000277597210?instancia=1>  
Número do processo: 0008800-61.1994.5.15.0106  
Número do documento: 25112615460288600000277597210



Documento assinado eletronicamente por EVANDRO PEREIRA, em 09/01/2026, às 16:54:34 - c3d7cb0  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26010916543012700000280250394?instancia=1>  
Número do processo: 0008800-61.1994.5.15.0106  
Número do documento: 26010916543012700000280250394



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
**ATOrd 0008800-61.1994.5.15.0106**  
AUTOR: ADRIANA APARECIDA MALACHIA E OUTROS (82)  
RÉU: INDUSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS PINHAL LTDA E OUTROS (5)

### CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 031de14

Destinatário: Indústria e Comércio de Roupas Pinhal Ltda e outros

### AUTO DE PENHORA POR TERMO/AVALIAÇÃO

Aos 16 dias do mês de janeiro do ano de 2026, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal abaixo assinado, em cumprimento ao mandado expedido nestes autos, procedi à PENHORA POR TERMO do imóvel objeto da matrícula nº 48728 do 15º CRI da comarca de São Paulo, para garantia da dívida, no valor de R\$2.366.529,46 (09/25), conforme certidão da matrícula em anexo. Para fins de avaliação foi autorizado o laudo de avaliação constante dos autos, no valor de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais). Certifico finalmente que a presente penhora foi registrada no Exe-Pje e averbada no Arisp. Nada mais. Para constar, lavrei o presente termo.

ARARAQUARA/SP, 11 de fevereiro de 2026.

**AUGUSTO AVANSI NETO**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO AVANSI NETO, em 11/02/2026, às 14:56:05 - 7d3ea6a  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26011606070671100000280552052?instancia=1>  
Número do processo: 0008800-61.1994.5.15.0106  
Número do documento: 26011606070671100000280552052