

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

**M.M JUIZ DE DIREITO RUBENS PEDREIRO LOPES DA 4ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL TATUAPÉ, SÃO PAULO – SP**

Processo nº: 0000308-85.2018.8.26.0008 – Cumprimento de Sentença  
Exequente: Condomínio Residencial Villa Califórnia  
Executado: Valcira Regina Leite  
Perita: Carin Tatiana Corbas

São Paulo - SP, 05 de outubro de 2020

Termos em que,

Pede deferimento.



**CARIN TATIANA CORBAS**

Perita Judicial Avaliadora

CRECI/SP nº: 180492/F

CNAI nº: 23468

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL Nº 0000308-85.2018.8.26.0008****AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Aos trinta e um de março de dois mil e vinte, a Perita **CARIN TATIANA CORBAS**, CRECI/SP nº: 180492/F e CNAI nº: 23468 foi nomeada pelo M.M. JUIZ DE DIREITO RUBENS PEDREIRO LOPES DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL TATUAPÉ, SÃO PAULO – SP, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 0000308-85.2018.8.26.0008.

**I – HISTÓRICO**

Aos três, quatro, cinco e seis de abril de dois mil e vinte, a Perita acima designada analisou os autos da ação judicial nº 0000308-85.2018.8.26.0008, processo digital do cartório da 4ª Vara Cível do Foro Regional Tatuapé, São Paulo - SP. Aos oito de abril de dois mil e vinte protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial. Em dez de setembro de dois mil e vinte foi protocolada petição com agendamento das diligências.

No dia vinte e nove de setembro de dois mil e vinte foi realizada a diligência de vistoria agendada para às 14:00 horas. O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora em companhia da Sra. Valcira Regina Leite, proprietária do imóvel. Assim sendo, adentrei os locais, efetuei os devidos registros fotográficos e as verificações das medidas, conferi as metragens do imóvel, a idade do mesmo, o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

## II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Avaliação do imóvel residencial corresponde ao Setor 056 e Quadra 177, Lote 0120, trata-se de um apartamento residencial, localizado no 14º andar do “Condomínio Residencial Vila Califórnia - Edifício Monterey” apartamento com área privativa de 57,50m², uma vaga de garagem medindo 10,84, conforme, está registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na Matrícula nº 171.599. O apartamento possui área útil de 57,50m² e uma vaga de garagem.

Endereço do imóvel:

Rua Diamante Preto, 1.187 apartamento 143 – Bloco C – Tatuapé, CEP: 03501-010, São Paulo - SP. Imóvel localizado no 27º Subdistrito.

## III - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Canon modelo EOS Rebel T5i de 24 mega pixels, Câmera digital Redmi Note 6 Pró e Trena a laser Bosch GLM 40.

## IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do imóvel o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## V – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria no dia 29 de setembro de 2020 no imóvel, visando elucidar a determinação de Valor de Mercado de venda para um apartamento situado Rua Diamante Preto, 1.187 apartamento 143 – Bloco C – Tatuapé, CEP: 03501-010, São Paulo - SP.

Independente do não fornecimento das cópias das plantas, foram realizadas todas as medições do imóvel.

## VI - FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo é a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando.

Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Laudo de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## VII- PESQUISA

As pesquisas foram realizadas nos dias 01, 02 e 03 de outubro de 2020, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitrou-se o valor de mercado. Esta avaliação foi feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

**VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL**

<b>QUADRO DE ÁREA DO IMÓVEL</b>		
<b>Ambiente</b>	<b>Medidas</b>	<b>Áreas (m<sup>2</sup>)</b>
Cozinha e área de serviço	0,750 x 4,550	3,412
Sala	(2,597 x 5,844) + (0,896 x 1,910)	16,887
Sacada	2,550 x 0,820	2,091
Corredor	0,841 x 1,919	1,613
Banheiro	1,171 x 2,373	2,778
Dormitório 01	1,917 x 3,192	6,120
Dormitório02 (Suíte e closet)	(2,599 x 4,037) + (0,838 x 0,797)	11,159
Banheiro do dormitório 02	1,178 x 2,570	3,029
<b>TOTAL:</b>		<b>47,089</b>

Área real medida "In Loco" - 47,089m<sup>2</sup>

Área Privativa Construída Constante na matrícula do imóvel- 57,50m<sup>2</sup>

Esta diferença deve-se ao percentual referente à projeção das paredes e pilares.

Para efeito de cálculo na avaliação, será mantida a área privativa, conforme consta em matrícula.

## IX – DESCRIÇÃO

### DO CONDOMÍNIO

O “Condomínio Residencial Vila Califórnia” possui 6.503,00m<sup>2</sup> de área incorporada e total, 4.032,00m<sup>2</sup> de área ocupada pela construção. É constituído por 03 torres de 17 andares com 04 unidades por andar. Os apartamentos possuem 01 vaga. Sua construção data de 2002. É caracterizado por um padrão popular construtivo e de acabamento.

A entrada de pedestres e visitantes ao edifício dá-se por sistema de clausura exclusiva, onde são identificados através de câmeras de segurança e interfone, reportando-se aos funcionários que permanecem em uma guarita com vidro fumê, durante 24h. Portões automáticos para entrada e saída de veículos também é controlado pela portaria.

Em sequência adentra-se ao condomínio por um espaço aberto até chegar ao edifício Monterey, observando-se um pé-direito padrão, porta de entrada em vidro, ambiente decorado, 02 elevadores sendo 01 social e 01 de serviço. Observa-se um bom estado de conservação interna.

O Condomínio possui os seguintes itens de lazer: churrasqueira, 03 piscinas, 02 playgrounds, 03 salão de festas, quadra poliesportiva, academia de ginástica, brinquedoteca e paisagismo na área comum externa.

A garagem encontra-se no piso térreo, ao apartamento avaliando corresponde uma vaga privativa e coberta.

### DO IMÓVEL:

O número do apartamento objeto desta avaliação é 143, Bloco C, situa-se no 14º andar do “Edifício Monterey”. O imóvel possui área útil ou privativa de 57,50m<sup>2</sup> e 01 vaga de garagem individual localizada no térreo conforme consta em sua matrícula. Está voltado à face norte.

A visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todas as dependências do imóvel, que constitui-se de:

•**Sala:** Porta de entrada em madeira, piso cerâmico, paredes em alvenaria e acabamento em pintura e teto com acabamento em gesso.

•**Sacada:** Porta de correr em vidro e alumínio, piso cerâmico, teto em alvenaria e acabamento em pintura, guarda corpo em grade de ferro e tela de proteção.

•**Cozinha:** Piso cerâmico, paredes em azulejo branco com armário embutidos e teto em alvenaria e acabamento em pintura.

•**Área de Serviço:** Porta de correr em vidro, piso cerâmico, paredes e teto em alvenaria e acabamento em pintura, janela em vidro e alumínio.

•**Corredor:** Piso cerâmico, paredes e teto em alvenaria e acabamento em pintura.

•**Banheiro:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes em azulejo e teto em alvenaria e acabamento em pintura e gesso.

•**Dormitório 1:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes e teto em alvenaria e acabamento em pintura e gesso, armários embutidos e janela em vidro e alumínio.

•**Dormitório 2 (suíte):** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes e teto em alvenaria e acabamento em pintura e gesso, armários embutidos e janela em vidro e alumínio.

•**Banheiro do dormitório 02:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes em azulejo e teto em alvenaria e acabamento em pintura e gesso.

• **Garagem:** Uma vaga de garagem individual e coberta.

Não observou-se indícios de infiltrações que pudessem comprometer a estrutura do imóvel. As instalações elétricas funcionam normalmente e as instalações hidráulicas apresentam boas condições físicas. Os revestimentos internos e externos apresentam boas condições físicas.

O imóvel é caracterizados por um padrão baixo construtivo e de acabamento e está em bom estado de conservação.

O material de acabamento utilizado é de padrão popular e o estado de conservação, bom.

## X – LOCALIZAÇÃO

### Distrito Carrão



**Carrão** é um distrito localizado na zona leste do município de São Paulo pertencente à Subprefeitura de Aricanduva. O distrito é frequentemente chamado de "Vila Carrão", que na realidade é o nome de um dos bairros do distrito. O distrito está vindo com um grande desenvolvimento de apartamentos de alto padrão.

## História

O nome do distrito foi uma homenagem a João da Silva Carrão, o Conselheiro Carrão, ex-presidente da província de São Paulo. Originou-se de um antigo sítio à beira de uma trilha por onde iam e vinham os gentios da aldeia de Piratininga à de Biacica ou Imbiacica (hoje o distrito de Itaim Paulista, Vila Curuçá e parte leste de Jardim Helena), trilha essa engrossada pelos bandeirantes em busca de ouro e índios para escravizar. Essas terras de acordo com alguns historiadores faziam parte da indefinida Sesmaria de João Ramalho, que ao longo dos anos passou pelas mãos de muitos proprietários e recebeu nomes como Tucuri, Bom Retiro e Chácara Carrão, aos poucos do vasto sítio Tucuri, Bom Retiro ou Chácara Carrão surgiram os bairros: Vila Carrão, Vila Nova Manchester, Vila Santa Isabel, "Chácara Califórnia, Chácara Santo Antônio e Chácara Santo Estêvão, e o cenário agrícola foi dando lugar ao progresso.

A área do distrito, originalmente, fazia parte do distrito do Tatuapé como também os atuais distritos do Aricanduva e Vila Formosa, que foram se emancipando gradualmente por decretos da prefeitura. Os atuais limites do distrito foram estabelecidos em 1990 pela prefeita Luíza Erundina. Curiosamente, isso fez que o distrito de Carrão perdesse a estação de metrô, já que com essa nova divisão, a estação supracitada ficou a poucos metros da divisa com o distrito de Carrão, em território do Tatuapé, de acordo com os mapas oficiais da Prefeitura de São Paulo.

## Atualidade

O Carrão é conhecido pela sua grande comunidade de nipo-brasileiros, a maioria oriunda da província de Okinawa. A **Associação Okinawa Vila Carrão**, fundada em 1957, contava em 2011 com 3.000 associados. O **Okinawa Festival**, realizado anualmente no Clube Escola Vila Manchester, figura hoje como um dos maiores eventos promovidos pela colônia japonesa na cidade de São Paulo, fazendo parte do calendário oficial de eventos do município.

Atualmente o Carrão vive um processo de grande expansão imobiliária, com frequentes lançamentos de novos edifícios residenciais de alto padrão, e de alguns notáveis conjuntos comerciais. Por causa disso, o trânsito no distrito está cada vez mais caótico; um levantamento feito em 2012 mostrou que a avenida Conselheiro Carrão, principal avenida comercial do distrito, estava entre as dez vias mais congestionadas da cidade<sup>[4]</sup>, com índice de lentidão maior, inclusive, que a avenida Rebouças, uma das principais ligações entre o Centro e a Zona Oeste de São Paulo.

Um possível atenuante para o trânsito seria a chegada do metrô na região. De fato, a extensão da Linha 2 do Metrô de São Paulo contribuirá com duas estações de metrô no distrito, Guilherme Giorgi e Nova Manchester, além de outras estações nos distritos vizinhos.

Segundo levantamento baseado nos questionários do Censo 2010, o Carrão é a região mais paulista dentro da metrópole.

### **Bairros**

Carrão está dividido em cinco bairros.

- Chácara Califórnia
- Chácara Santo Antônio
- Vila Carrão
- Vila Nova Manchester
- Vila Santa Isabel
- Chácara Santo Estevão

### **Transporte**

Principais Vias de Acesso: Avenida Conselheiro Carrão, Avenida Doutor Eduardo Cotching, Radial leste

Não possui estação de metrô próximo. Localiza-se há 4 km de distância da Praça Doutor Sampaio Vidal, (uma importante referência no distrito) e da Estação Carrão do distrito vizinho, Tatuapé. Há projetos para implantação de estações do Metrô de São Paulo no distrito, com duas estações: Estação Anália Franco e Estação Vila Formosa, resultado do projeto de prolongação da Linha 2 - Verde.

Por outro lado, o distrito é amplamente atendido por linhas de ônibus da SPTrans, em quase toda a sua extensão. São encontradas com mais frequência na Avenida Regente Feijó, Avenida Doutor Eduardo Cotching e Avenida João XVIII. Destinos comuns das linhas do distrito são estações como Tatuapé, Belém e Carrão.

### **Pontos de interesse**

- Santuário Santa Isabel Rainha, igreja em estilo neo-clássico com uma torre de 90 metros de altura.
- Cemitério da Vila Formosa, o maior cemitério da América Latina e principal área verde do distrito.

### **Bacia Hidrográfica**

O condomínio residencial Isabella dista 350m do Córrego Rapadura, importante afluente do Rio Aricanduva, onde o distrito Carrão está situado. Parte do córrego foi urbanizado em 2018 e transformado em um grande parque linear.

### **Distritos Limitrofes**

Aricanduva

Vila Formosa

Tatuapé

Vila Matilde

### **ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

O imóvel se localiza em ZEUP, de acordo com a Lei 16.402 de 22 de março de 2016, de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo - SP.

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP):

Zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

## **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E CIRCUNVIZINHANÇAS**

### **Tipo de Ocupação e Circunvizinhança**

O entorno constitui-se por imóveis de uso residencial e comercial. A região é rodeada por imóveis residenciais do tipo casa e edifícios, e o comércio é variado.

### **Padrão das Construções**

O entorno caracteriza-se por imóveis com padrão médio e baixo de acabamento.

### **Infraestrutura Urbana**

A região é abastecida de Rede elétrica, Água, Esgoto, Gás, Iluminação pública, Coleta de lixo e Transportes coletivos.

### **Características do Logradouro de Situação**

Esta rua desenvolve-se plana, duplo sentido, asfaltada e em estado de conservação satisfatório, possuindo guias, sarjetas, calçadas e iluminação pública.

## MEIOS NORMAIS DE ACESSO

A chegada ao local procede-se por algumas vias como: Av. Conselheiro Carrão, Av. Aricanduva, Av. Sapopemba, Av. Vereador Abel Ferreira, Radial Leste, Av. Prof. Luiz Ignácio Anhaia Mello, Av. Salim Farah Maluf, entre outras.

### O referido imóvel dista:

- 150m da Av. Aricanduva
- 450m da Av. Conselheiro Carrão
- 1,1km do metrô Penha
- 2,0km do Parque Municipal do Tatuapé
- 2,0km da Radial Leste e metrô Carrão
- 3,0km do Clube Recreativo CERET
- 3,2km do Shopping Metrô Tatuapé
- 3,4km do Shopping Boulevard Tatuapé
- 3,7km do Shopping Anália Franco
- 4,0km da Av. Salim Farah Maluf
- 4,0km da Av. Vereador Abel Ferreira
- 4,2km do Cemitério Vila Formosa
- 4,2km do Cemitério Quarta Parada
- 5,1km da Av. Sapopemba
- 5,6km da Av. Prof. Luiz Ignácio Anhaia Mello

## XI – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda e locação.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do local onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim, toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

- 1) O imóvel, Setor 056 e Quadra 177, Lote 0120, está localizado no 14º andar do “Condomínio Residencial Vila Califórnia - Edifício Monterey”, na Rua Diamante Preto, 1.187 apartamento 143 – Bloco C – Tatuapé, CEP: 03501-010, São Paulo - SP. Tem área privativa de 57,50m<sup>2</sup> e uma vaga de garagem individual. Está registrado junto ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, na Matrícula nº 171.599.
- 2) Está em boas condições estruturais e físicas; O estado de conservação e manutenção dos revestimentos do imóvel são bons.
- 3) O bairro possui em seu entorno alguns pontos de feira livre, assistência social, centros de cultura e lazer teatro e cinemas e shopping center, escolas de educação infantil, ensino médio e fundamental da rede pública e privada, centros esportivos, hospitais e postos de saúde UBS, postos da polícia civil e militar, guarda civil metropolitana e agências de correio. A região contém loteamentos irregulares e favelas próximos ao local do imóvel.
- 4) Possui atividade característica de bairro residencial e comercial e seu nível econômico é classificado como médio/baixo.

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Em virtude do exposto acima, cabe afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que **para a venda do imóvel** no estado em que se encontra, representa atualmente a importância de:

Valor de venda do imóvel em outubro de 2020

**R\$ 355.000,00**

**(Trezentos e cinquenta e cinco mil reais)**

Espero ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, dou por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL, aos 05 de outubro de 2020.



**CARIN TATIANA CORBAS**

Perita Judicial Avaliadora  
CRECI/SP nº: 180492/F  
CNAI nº: 23468

**ANEXOS**

**ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO;**

**ANEXO II – VISTA AÉREA;**

**ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO;**

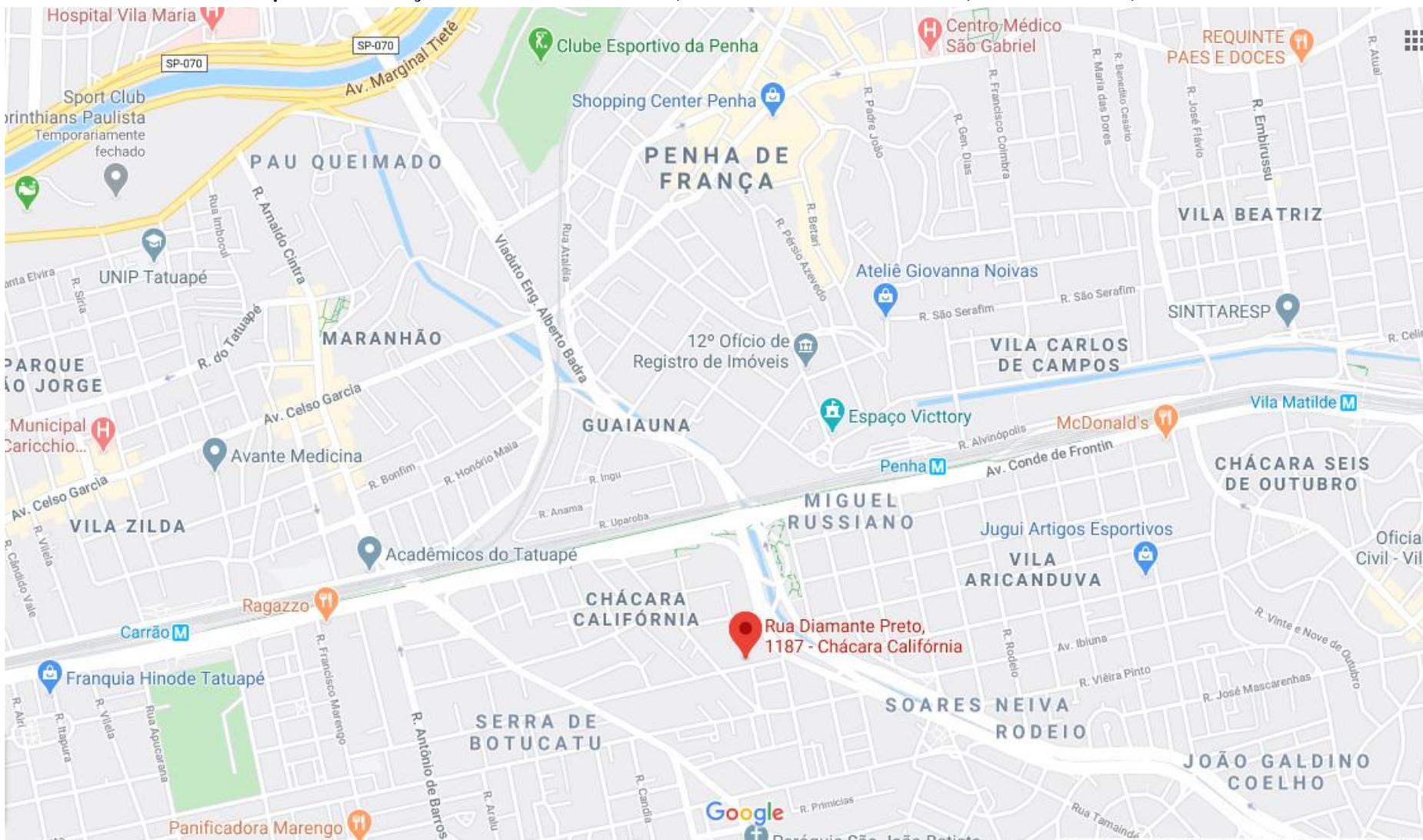
**ANEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULOS;**

**ANEXO V – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;**

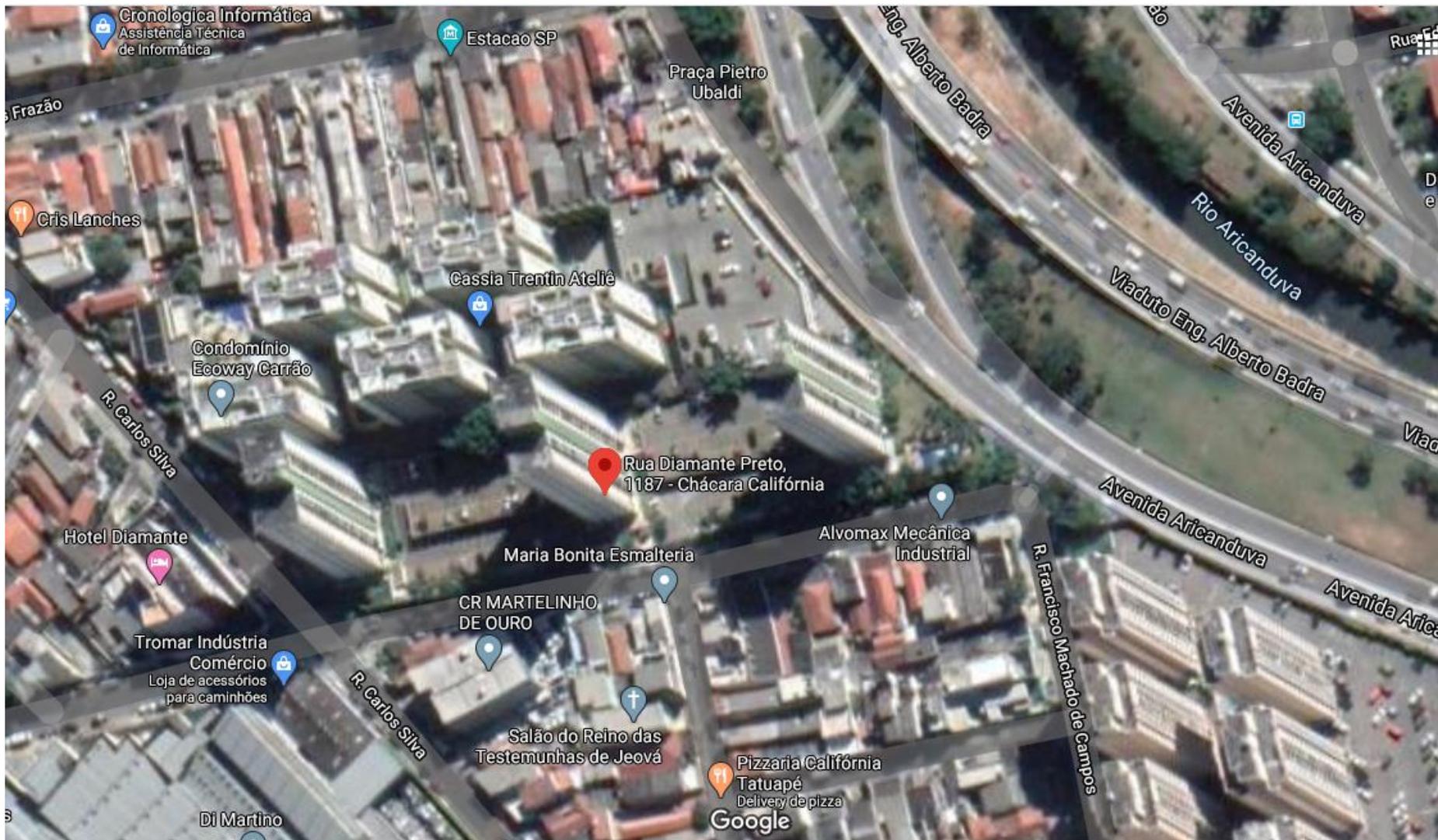
**ANEXO VI – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL -  
IPTU 2020;**

**ANEXO VII – CERTIDÃO DO RGI.**

**ANEXO I: Mapa de Localização da Rua Diamante Preto, nº 1.187 – Chácara Califórnia, CEP: 03405-000, São Paulo - SP.**



**ANEXO II: Vista Aérea da Rua Diamante Preto, nº 1.187 – Chácara Califórnia, CEP: 03405-000, São Paulo - SP.**



**ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS**

A pesquisa refere-se à amostras com características similares ao imóvel avaliando em relação à região, localização e aos aspectos físicos.

As amostras correspondem à imóveis efetivamente comercializados com valores atualizados. Com base na pesquisa elabora-se um quadro amostral.

**QUADRO AMOSTRAL**

Nº	LOCALIZAÇÃO	VALOR	ÁREA M²	VAGAS	FONTE	TELEFONE
1	Tatuapé	350.000,00	57,50	01	Castan Imóveis	2694-0655
2	Tatuapé	380.000,00	57,50	01	Balbás Imóveis	2295-3500
3	Tatuapé	369.000,00	57,50	01	Stillo Imóveis	2115-3055
4	Tatuapé	380.000,00	57,50	01	Imoré Imóveis	4861-0834
5	Tatuapé	300.000,00	55	01	Florença Imóveis - Eireli	2294-3000
6	Tatuapé	340.000,00	57,50	01	Urbbe Realty	3477-1700
7	Tatuapé	320.000,00	57,50	01	House Imóveis	3796-1331
8	Tatuapé	328.000,00	57,50	01	Paulo Roberto da Costa	2293-2087
9	Tatuapé	330.000,00	57,50	01	CV Curvelo Barbosa Imóveis	3584-999
10	Tatuapé	350.000,00	57,50	01	Marengo Imóveis	2268-1010
11	Tatuapé	365.000,00	57,50	01	CV Curvelo Barbosa Imóveis	3584-999
12	Tatuapé	299.000,00	62	01	Special Imóveis	2672-7200
13	Tatuapé	370.000,00	57,50	01	Paulo Roberto da Costa	2293-2087
14	Tatuapé	370.000,00	57,50	01	Berbel Imóveis	2746-6639
15	Tatuapé	365.000,00	57,50	01	MJO Empreend. Imob.	2791-6577
16	Tatuapé	346.000,00	57,50	01	Hangar Prime Neg. Imob.	2894-6284
17	Tatuapé	280.000,00	32	01	Etic Imóveis	97413-8440
18	Tatuapé	280.000,00	49	01	Imóvel Select Neg. Imob.	2693-6545
19	Tatuapé	280.000,00	49	01	Plataforma Imobiliária MCA	4750-6064
20	Tatuapé	280.000,00	62	01	Special Imóveis	2672-7200
21	Tatuapé	275.000,00	37	01	Eduardo Rabello Ferreira	99182-5921
22	Tatuapé	270.000,00	50	01	Imóvel Select Neg. Imob.	2693-6545
23	Tatuapé	270.000,00	54	01	Home Fast Imóveis	2087-2602
24	Tatuapé	269.000,00	55	01	Usuário New Core	98925-1160

**ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULOS**

**HOMOGENEIZAÇÃO:** Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

**TRATAMENTO MATEMÁTICO:** Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

**Quadro Amostral - Pesquisa de Mercado  
24 Amostras determinadas no Intervalo Aceitável da Metodologia**

Nº	LOCALIZAÇÃO	VALOR	AREA M²	VALOR M²
1	Tatuapé	350.000,00	57,50	6.086,96
2	Tatuapé	380.000,00	57,50	6.608,69
3	Tatuapé	369.000,00	57,50	6.417,39
4	Tatuapé	380.000,00	57,50	6.608,69
5	Tatuapé	300.000,00	55	5.454,54
6	Tatuapé	340.000,00	57,50	5.913,04
7	Tatuapé	320.000,00	57,50	5.565,22
8	Tatuapé	328.000,00	57,50	5.704,35
9	Tatuapé	330.000,00	57,50	5.739,13
10	Tatuapé	350.000,00	57,50	6.086,96
11	Tatuapé	365.000,00	57,50	6.347,83
12	Tatuapé	299.000,00	62	4.822,58
13	Tatuapé	370.000,00	57,50	6.434,78
14	Tatuapé	370.000,00	57,50	6.434,78
15	Tatuapé	365.000,00	57,50	6.347,83
16	Tatuapé	346.000,00	57,50	6.017,39
17	Tatuapé	280.000,00	32	8.750,00
18	Tatuapé	280.000,00	49	5.714,28
19	Tatuapé	280.000,00	49	5.714,28
20	Tatuapé	280.000,00	62	4.516,13
21	Tatuapé	275.000,00	37	7.432,43
22	Tatuapé	270.000,00	50	5.400,00
23	Tatuapé	270.000,00	54	5.000,00
24	Tatuapé	269.000,00	55	4.890,91
			<b>TOTAL:</b>	<b>144.008,19</b>

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

**MÉDIA ARITMÉTICA**

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 24 Amostras}}{24} = \frac{R\$ 144.008,19}{24} = R\$ 6.000,34 / m^2$$

Valor do Imóvel = Área do Imóvel X MA

$$\text{Valor do imóvel} = 57,50 m^2 \times R\$ 6.000,34 m^2 = R\$ 345.019,55$$

<b>MF = MA</b>	<b>+ 20%</b>	<b>R\$ 6.000,34 / m<sup>2</sup></b>	<b>+ 20% = R\$ 7.200,41/ m<sup>2</sup></b>
	<b>- 20%</b>		<b>- 20% = R\$ 4.800,27 / m<sup>2</sup></b>

**Quadro Amostral - Pesquisa de Mercado**  
**24 Amostras determinadas no Intervalo Aceitável da Metodologia**

Nº	LOCALIZAÇÃO	VALOR	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>
1	Tatuapé	350.000,00	57,50	6.086,96
2	Tatuapé	380.000,00	57,50	6.608,69
3	Tatuapé	369.000,00	57,50	6.417,39
4	Tatuapé	380.000,00	57,50	6.608,69
5	Tatuapé	300.000,00	55	5.454,54
6	Tatuapé	340.000,00	57,50	5.913,04
7	Tatuapé	320.000,00	57,50	5.565,22
8	Tatuapé	328.000,00	57,50	5.704,35
9	Tatuapé	330.000,00	57,50	5.739,13
10	Tatuapé	350.000,00	57,50	6.086,96
11	Tatuapé	365.000,00	57,50	6.347,83
12	Tatuapé	299.000,00	62	4.822,58
13	Tatuapé	370.000,00	57,50	6.434,78
14	Tatuapé	370.000,00	57,50	6.434,78
15	Tatuapé	365.000,00	57,50	6.347,83
16	Tatuapé	346.000,00	57,50	6.017,39
17	Tatuapé	280.000,00	32	8.750,00
18	Tatuapé	280.000,00	49	5.714,28
19	Tatuapé	280.000,00	49	5.714,28
20	Tatuapé	280.000,00	62	4.516,13
21	Tatuapé	275.000,00	37	7.432,43
22	Tatuapé	270.000,00	50	5.400,00
23	Tatuapé	270.000,00	54	5.000,00
24	Tatuapé	269.000,00	55	4.890,91

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m<sup>2</sup> acima do limite máximo (R\$ 7.200,41/ m<sup>2</sup>) e abaixo do limite mínimo (R\$ 4.800,27 / m<sup>2</sup>). São eliminadas as amostras nº 17; 20 e 21. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base nas 21 amostras que ficaram dentro da variação aceitável.

Nº	LOCALIZAÇÃO	VALOR	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>
1	Tatuapé	350.000,00	57,50	6.086,96
2	Tatuapé	380.000,00	57,50	6.608,69
3	Tatuapé	369.000,00	57,50	6.417,39
4	Tatuapé	380.000,00	57,50	6.608,69
5	Tatuapé	300.000,00	55	5.454,54
6	Tatuapé	340.000,00	57,50	5.913,04
7	Tatuapé	320.000,00	57,50	5.565,22
8	Tatuapé	328.000,00	57,50	5.704,35
9	Tatuapé	330.000,00	57,50	5.739,13
10	Tatuapé	350.000,00	57,50	6.086,96
11	Tatuapé	365.000,00	57,50	6.347,83
12	Tatuapé	299.000,00	62	4.822,58
13	Tatuapé	370.000,00	57,50	6.434,78
14	Tatuapé	370.000,00	57,50	6.434,78
15	Tatuapé	365.000,00	57,50	6.347,83
16	Tatuapé	346.000,00	57,50	6.017,39
17	Tatuapé	280.000,00	49	5.714,28
18	Tatuapé	280.000,00	49	5.714,28
19	Tatuapé	270.000,00	50	5.400,00
20	Tatuapé	270.000,00	54	5.000,00
21	Tatuapé	269.000,00	55	4.890,91
			<b>TOTAL:</b>	<b>118.418,72</b>

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

### MÉDIA FINAL

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral sanitizado e divide-se pelo número de amostras restantes.

$$\text{MF} = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 21 Amostras}}{21} = \frac{\text{R\$ 118.418,72}}{21} = \text{R\$ 5.638,99 / m}^2$$

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

$$\begin{aligned} \text{Valor do Imóvel} &= \text{Área do Imóvel} \times \text{MF} \\ \text{Valor do Imóvel} &= 57,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 5.638,99 / m}^2 = \text{R\$ 324.241,92} \end{aligned}$$

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 327.484,34 (Arredondamento até o máximo de 1%)

**A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 –  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**

**TABELA DISPONÍVEL NA NBR 14.653-2 -AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**

Tabela 4 — Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
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
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
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
NOTA		Observar subseção 9.1.		

**CONCLUSÃO:****É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE O VALOR  
MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL É:****R\$ 355.000,00****(TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)****LIMITE INFERIOR: R\$ 294.735,90****LIMITE SUPERIOR: R\$ 360.232,77**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES, DÍVIDAS, ENCARGOS E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM INTERMEDIações IMOBILIÁRIAS

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

## ANEXO V: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Fachada do Condomínio



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 02 – Foto panorâmica do Condomínio Residencial Villa Califórnia

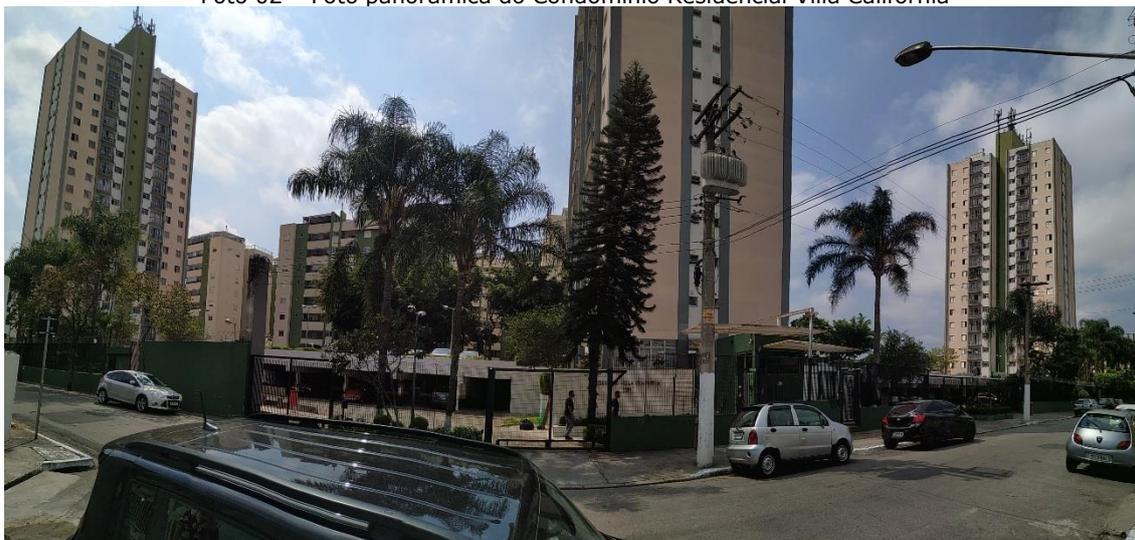


Foto 03 – Condomínio Villa Califórnia



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 04 – Espaço aberto e garagem



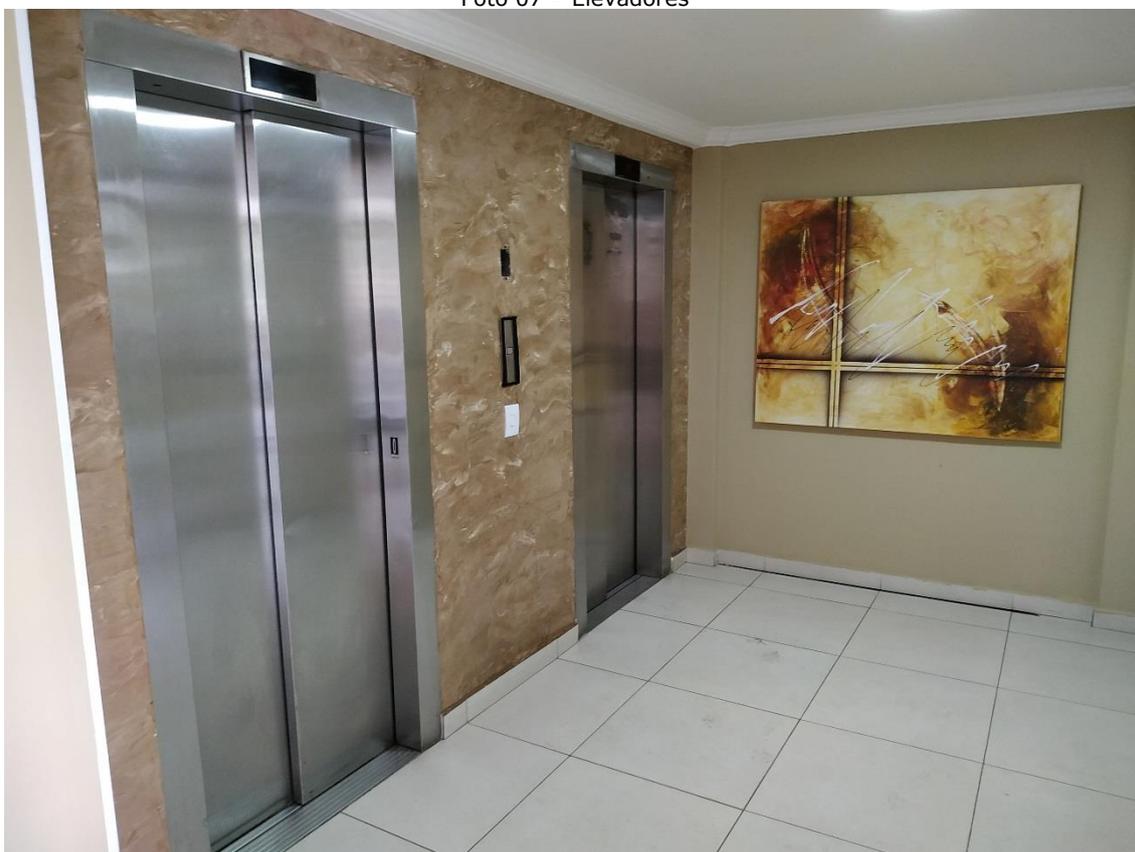
Foto 05 – Hall Social do Edifício Monterey



Foto 06 – Hall Social do Edifício Monterey



Foto 07 – Elevadores



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 08 – Cozinha e área de serviço

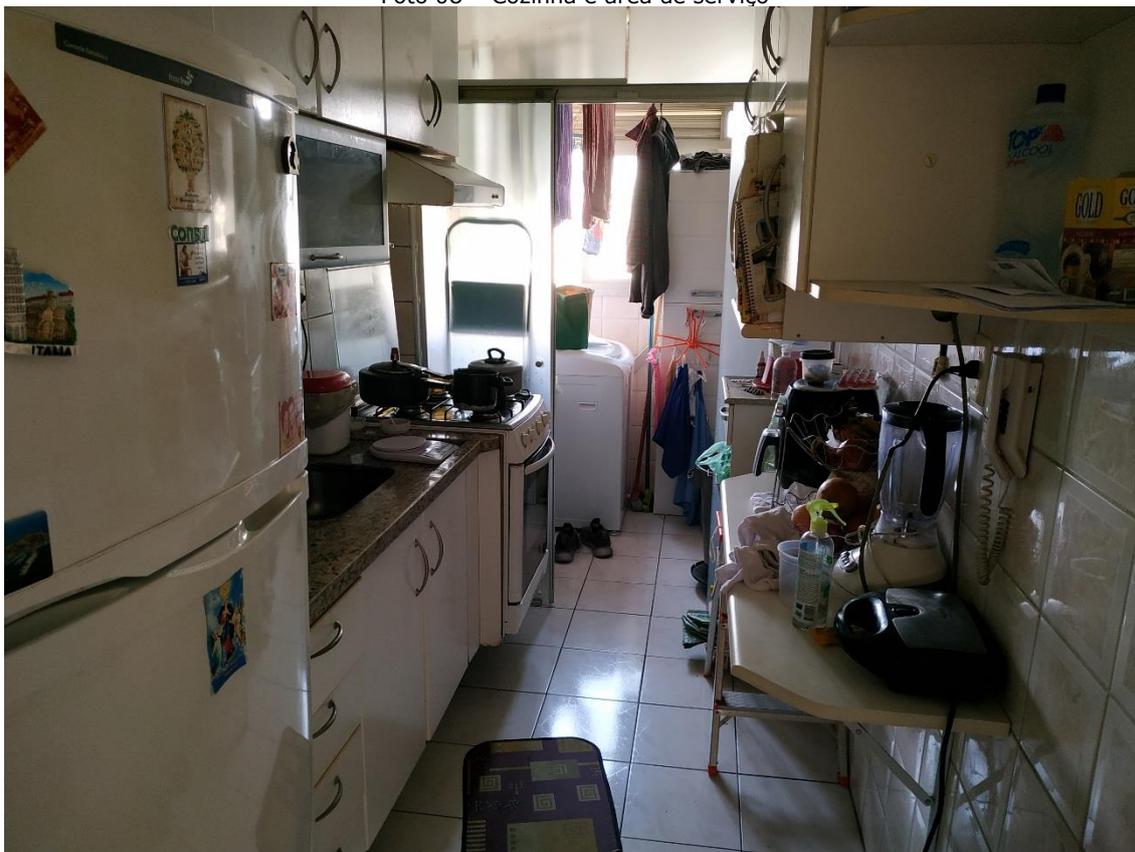


Foto 09 – Sala

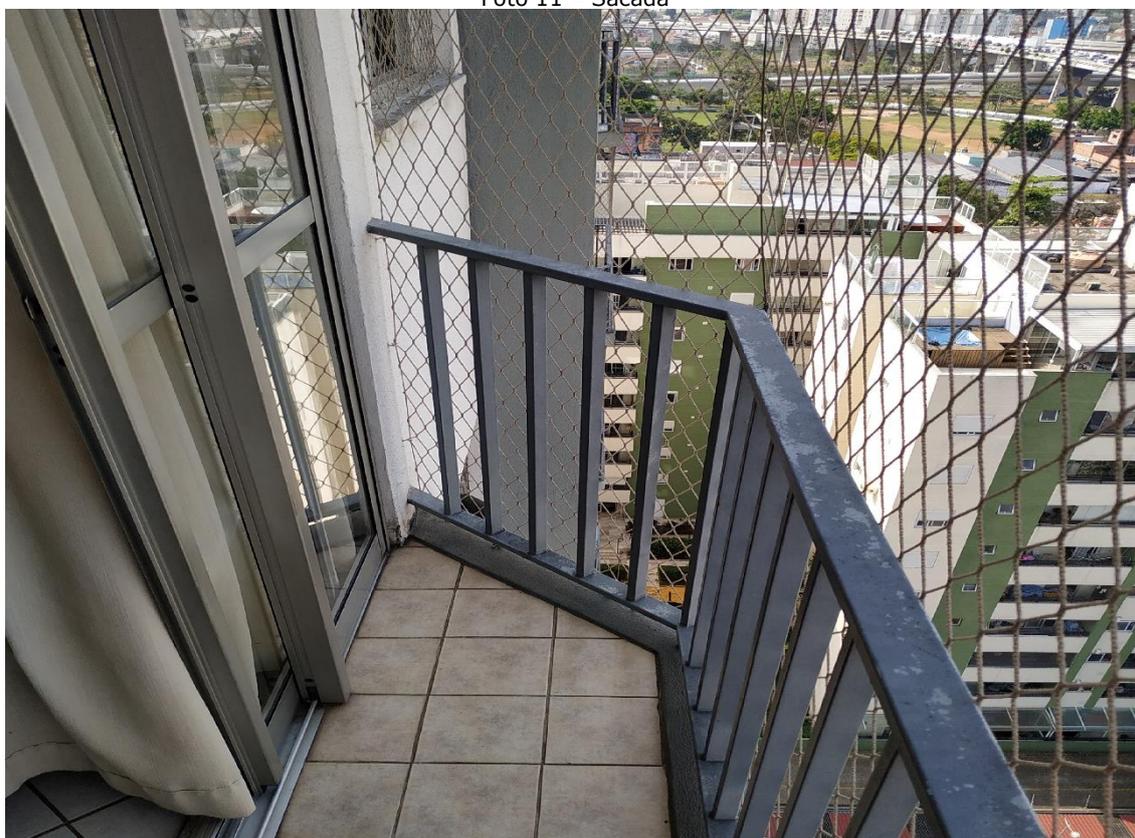


Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 10 – Sala



Foto 11 – Sacada



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 12 – Corredor

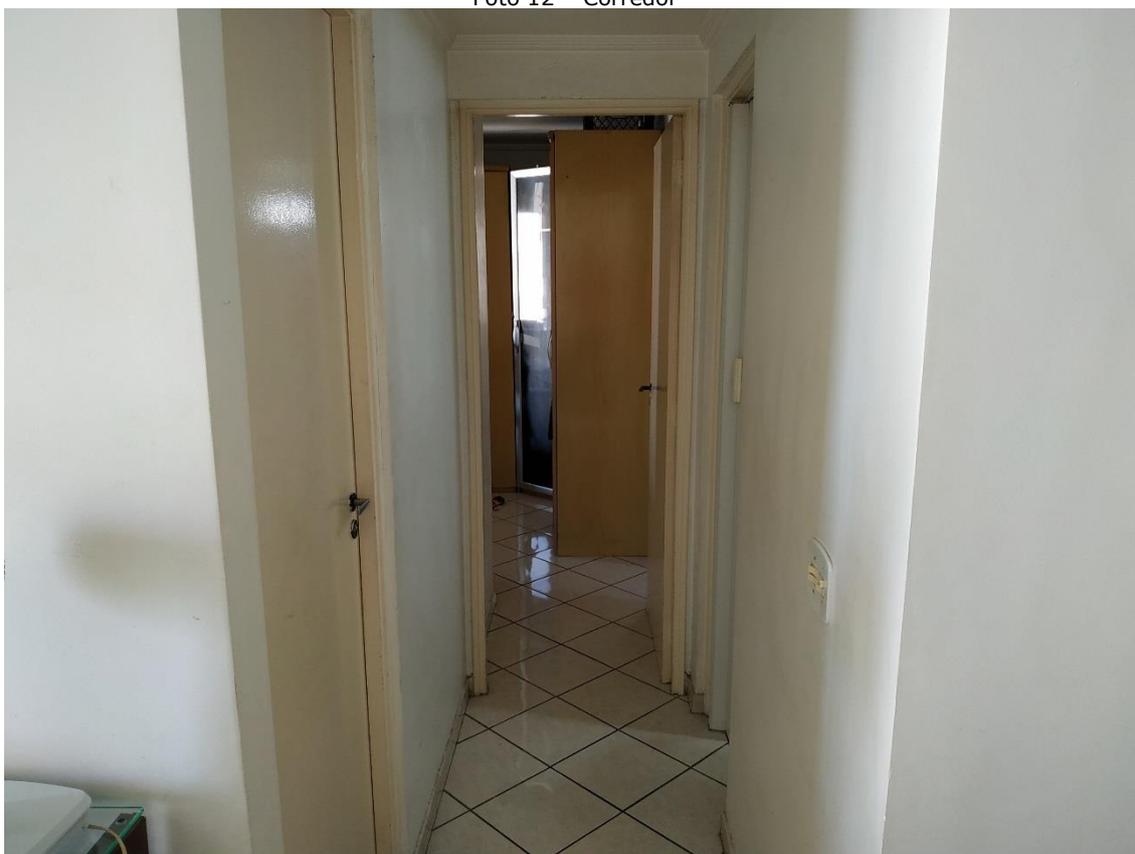


Foto 13 – Dormitório 01

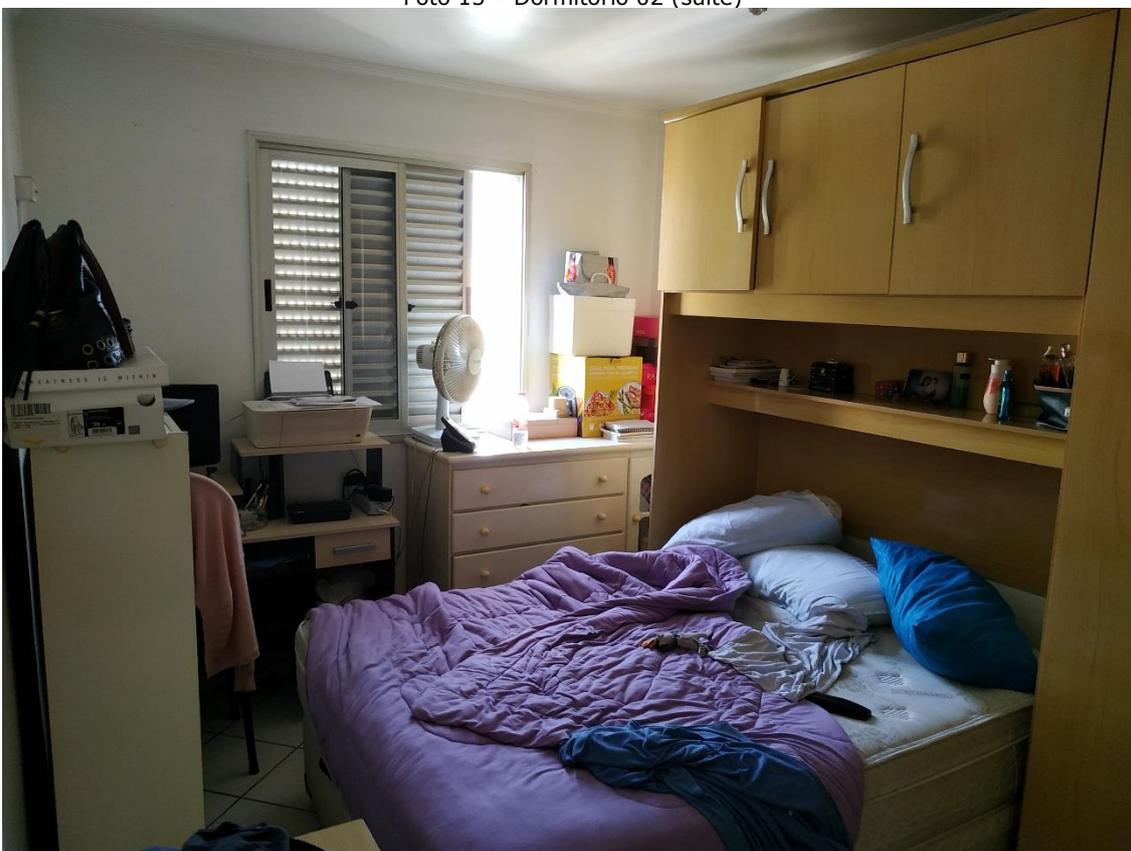


Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 14 – Banheiro



Foto 15 – Dormitório 02 (suite)



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 16 – Banheiro do dormitório 02



Foto 17 – Vaga de garagem pertencente à matrícula 171.599



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 18 – Garagem coberta

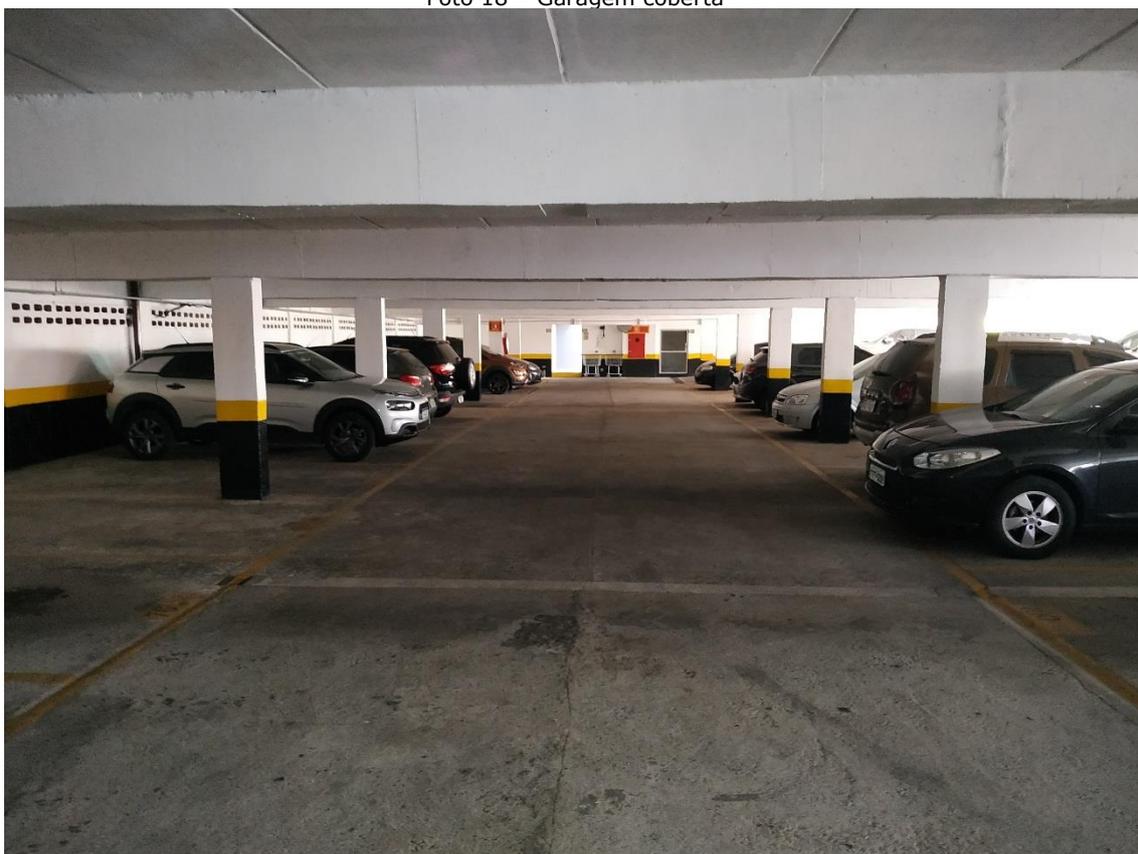


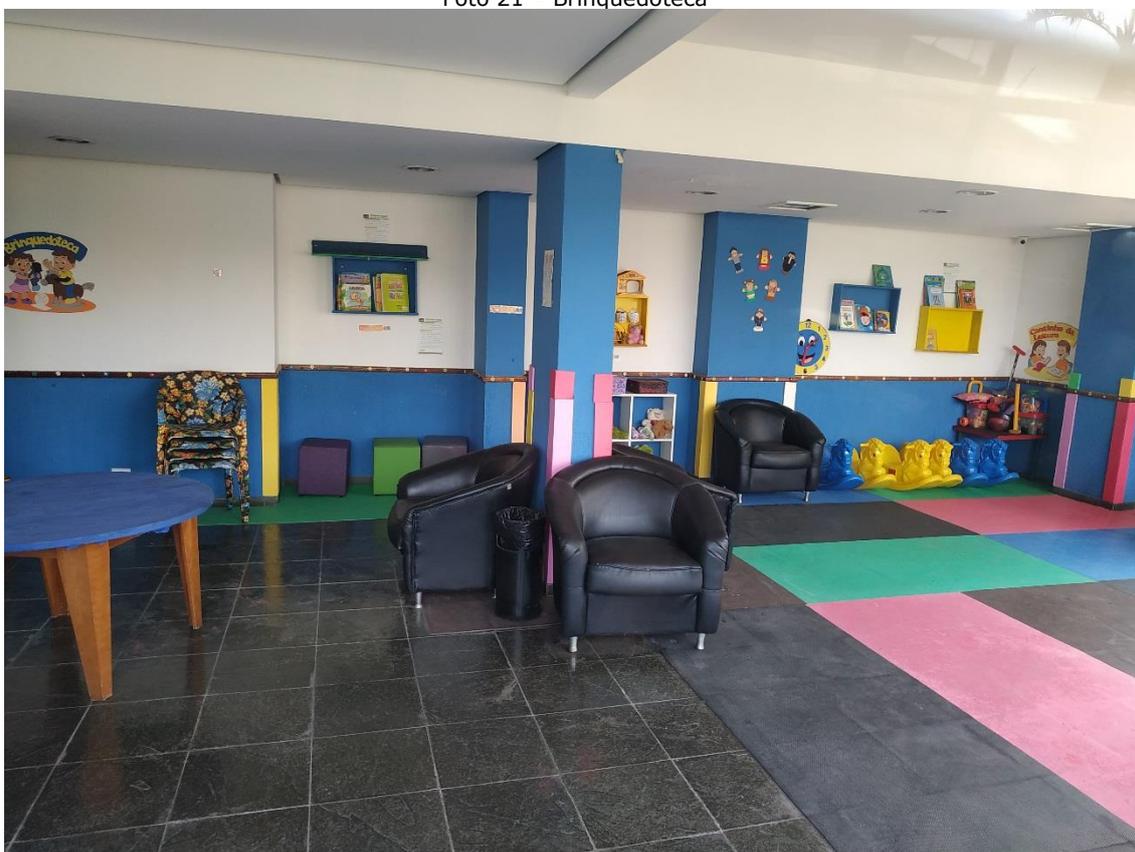
Foto 19 – Academia de ginástica



Foto 20 – Salão de festas



Foto 21 – Brinquedoteca



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 22 – Playground

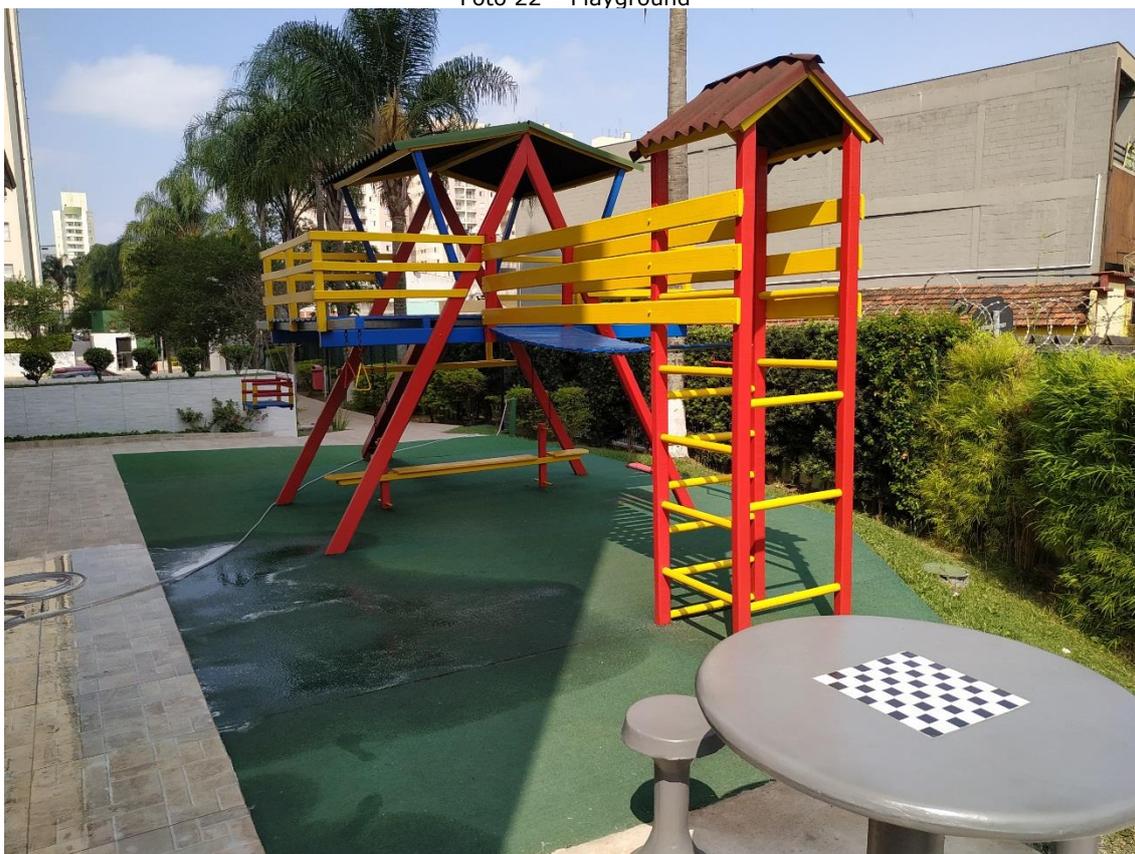


Foto 23 – Quadra Poliesportiva



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 24 – Espaço aberto com mesas

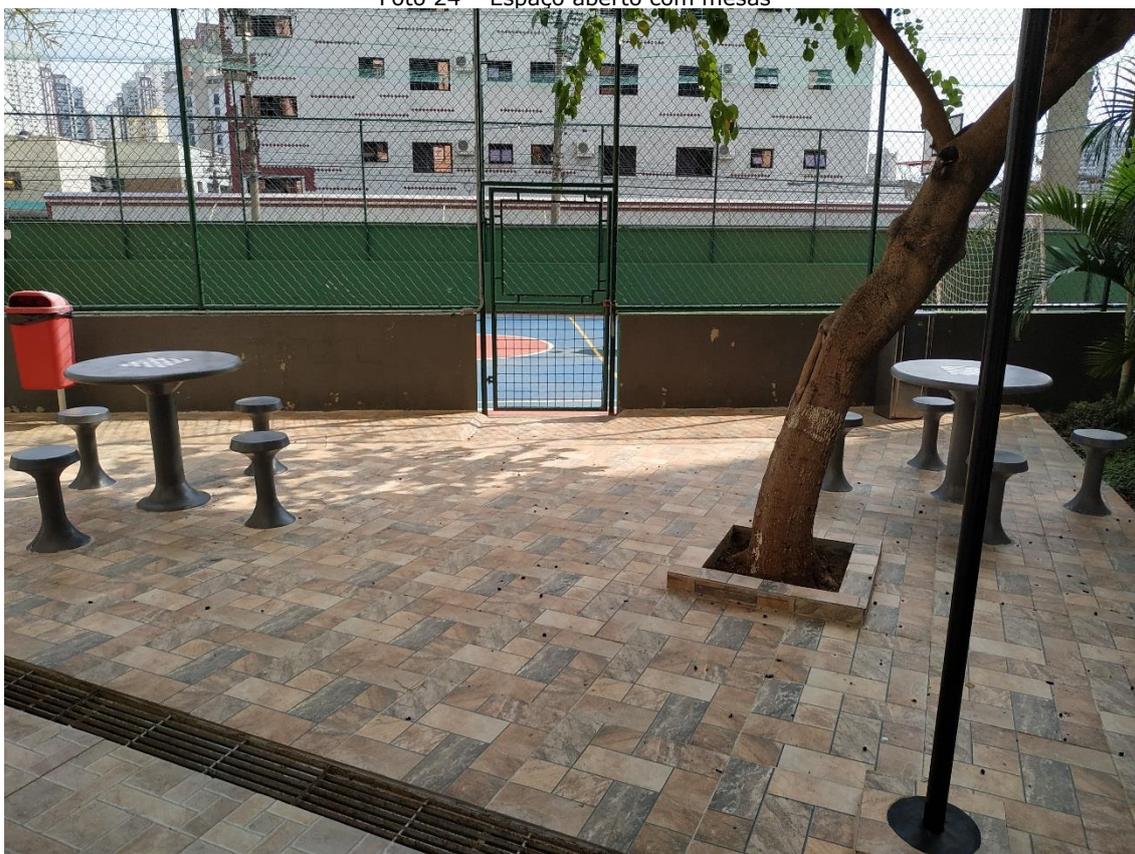


Foto 25 – Piscina infantil



Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

Foto 26 – Piscina adulto e infantil

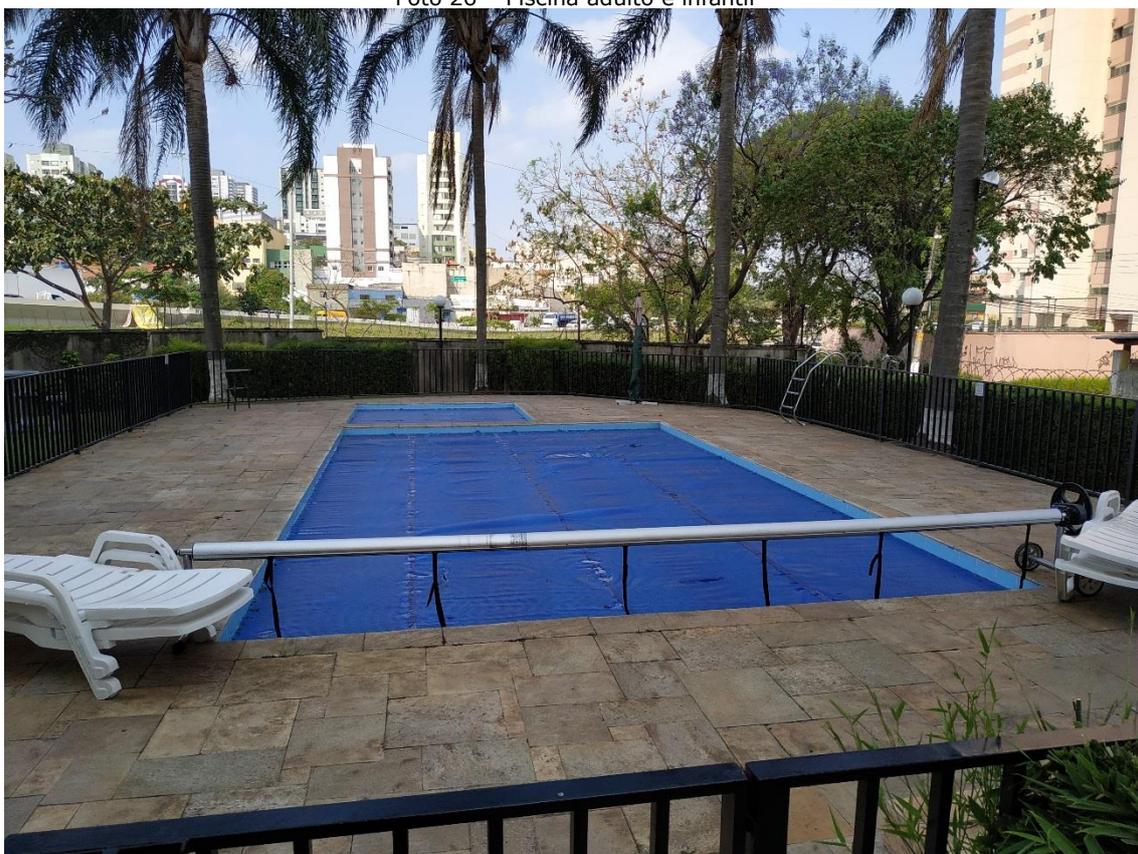


Foto 27 – Churrasqueira



**ANEXO VI: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU 2020**

		<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
Cadastro do Imóvel: 056.177.0120-7					
<b>Local do Imóvel:</b> R DIAMANTE PRETO, 1187 - AP 143 1 VG ED MONTEREY BLOCO C CEP 03405-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana					
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R DIAMANTE PRETO, 1187 - AP 143 1 VG ED MONTEREY BLOCO C CEP 03405-000					
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 00.000.000/0001-91 BANCO DO BRASIL S.A					
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>					
Área incorporada (m²):	6.503	Testada (m):	0,00		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0051		
Área total (m²):	6.503				
<b>Dados cadastrais da construção:</b>					
Área construída (m²):	107	Padrão da construção:	2-C		
Área ocupada pela construção (m²):	4.032	Uso:	residência		
Ano da construção corrigido:	2002				
<b>Valores de m² (R\$):</b>					
- de terreno:	1.090,00				
- da construção:	1.663,00				
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>					
- da área incorporada:	61.036,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	149.471,00				
Base de cálculo do IPTU:	210.507,00				
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 2020.					
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>					
<b>Data de Emissão:</b> 07/07/2020 <b>Número do Documento:</b> 2.2020.001577056-7 <b>Solicitante:</b> Carin Tatiana Corbas (CPF 275.466.528-55)					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIN TATIANA CORBAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 09:16, sob o número WTAT20701500417. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000308-85.2018.8.26.0008 e código C79CFFC.




### Consulta IPTU 2020 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 056.177.0120-7

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	10
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	10/02/2020
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	24/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	31/01/2020
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	03/02/2020 a 07/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	1.564,50
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	1.546,67
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	159,45

**Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2020**  
R DIAMANTE PRETO  
01187 AP 143 1 VG  
ED MONTEREY BLOCO C  
03405-000

**Débito Automático para pagamento parcelado:**  
O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:  
1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2020 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;  
2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020;  
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;  
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.  
Validade da autorização:  
1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;  
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 <b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.561.770.120.720.000.000.096.1</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2020.

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas



**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

<b>CADASTRO DO IMÓVEL</b>	<b>EXERCÍCIO</b>	<b>NL</b>	<b>DATA DO FATO GERADOR</b>
056.177.0120-7	2020	01	01/01/2020

Situação: **Ativa**

Local do Imóvel:  
R DIAMANTE PRETO, 1187 - AP 143 1 VG  
ED MONTEREY BLOCO C CEP 03405-000  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R DIAMANTE PRETO, 1187 - AP 143 1 VG  
ED MONTEREY BLOCO C CEP 03405-000

Contribuinte(s):  
CNPJ 00.000.000/0001-91 BANCO DO BRASIL S.A

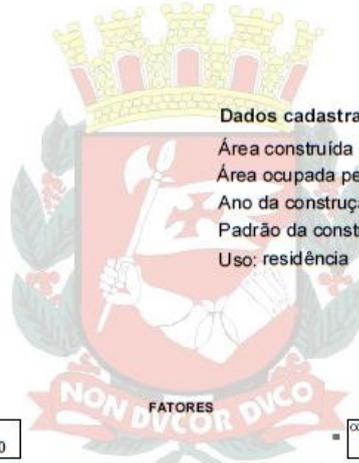
**Mensagens:**

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 6.503  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 6.503  
Testada (m): 0,00

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²): 107  
Área ocupada pela construção (m²): 4.032  
Ano da construção corrigido: 2002  
Padrão da construção: 2-C  
Uso: residência



**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 107	CONSTRUÇÃO 1.663,00	OBSOLESC 0,8400	CONSTRUÇÃO 149.471,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 6.503	TERRENO 1.090,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 61.036,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND TIPO TERR	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (A+B)-DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
210.507,00	0,010	-510,51	1.594,56	1,000000	-0,06	1.594,50	= (D)

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

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

**VALOR A PAGAR (R\$):**

TOTAL DOS IMPOSTOS (D)+ (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.594,50	0,00	0,00	1.594,50	10/02/2020

Data de Emissão: 07/07/2020  
Número do Documento: 1.2020.001577378-1  
Solicitante: Carin Tatiana Corbas (CPF 275.466.528-55)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2020, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

**ANEXO VII: CERTIDÃO DO RGI**

**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP**  
Francisco Raymundo - Oficial

fls. 50

EP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

M. 171599 - Pagina: 1/7 - PROT. 1.300.628 - - Luara Severo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matricula **171.599**      ficha **01**

São Paulo, 11 de maio de 2000

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO N° 143, em construção, localizado no 14° andar do "**EDIFÍCIO MONTEREY**", Bloco "**C**" do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA CALIFORNIA", situado à Rua Diamante Preto, sem número, no 27° SUBDISTRITO - TATUAPÉ, com a área total de 106,556m², sendo: área real de uso privativo de 57,495m², área real de garagem (uma "1" vaga de garagem no subsolo) de 10,838m², área real de uso comum de 38,223m² e a fração ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,51024%.

**PROPRIETÁRIA:-** H.GUEDES ENGENHARIA LTDA, CNPJ/MF n° 60.873.809/0001-50, com sede nesta Capital, à Rua Quatá, n° 930-A.

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.4, feito em 07/01/1.988, na matrícula número 112.711, deste Registro de Imóveis.

**C. CONTRIBUINTE:-** 056.177.0039-1 (MAIOR ÁREA).  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- Carlos Alberto M. Storer - Substituto
- Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.1/ 171.599 Em 11 de maio de 2000  
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, datado de 28 de Abril de 2.000, a proprietária, já qualificada, **VENDEU** a 1) **ARMANDO DIAS PEREIRA**, português, chefe de recebimento, RNE número W-393261-X-SE/DPMAF/DPF, CPF/MF número 048.519.608-59 e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS PEREIRA**, brasileira, do lar, RG número 4.295.825-SSP/SP, CPF/MF número 292.025.028-03, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77; e, 2) **MARCELO DOS SANTOS PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, RG número 24.949.336-6-SSP/SP, CPF/MF número 173.069.118-80, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Camocim, número 60, Tatuapé, O IMÓVEL, pelo valor de R\$66.900,00 (do qual R\$9.618,06 refere-se ao valor da fração ideal do terreno), do qual a importância de R\$954,84, foi obtida mediante o levantamento do F.G.T.S. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débito-CND do INSS n° 082742000-21606001,

continua no verso

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-0020 - www.9risp.com.br  
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

Mat. 112.711 - apto. 143

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA CARRIERI, protocolado em 25/07/2019 às 11:00, sob o número WTAT19701191480 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000308-85-2018.8.26.0008 e código 9C0B580.

M. 171599 - Pagina: 2/7 - PROT. 1.300.628 - - Luara Severo

matricula **171.599**      ficha **01**  
verso

emitida em 10/03/2.000, via **Internet**, bem como a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal, **COM EFEITOS DE NEGATIVA**, sob nº E-3.277.559, emitida em 04/01/2.000, que ficam arquivadas neste Registro de Imóveis.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto  
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.2/171.599      Em 11 de maio de 2000

Pelo instrumento particular mencionado no R.1, **ARMANDO DIAS PEREIRA** e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS PEREIRA**; e, **MARCELO DOS SANTOS PEREIRA**, solteiro, maior, já qualificados, **DERAM EM HIPOTECA** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03/04, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, **O IMÓVEL**, para garantia da dívida no valor de R\$65.945,16, pagável através de 240 prestações mensais, segundo o Sistema de Amortização - "**SACRE**", com juros anuais, às taxas nominal de 10,5% e efetiva de 11,0203%, sendo de R\$906,33 o valor total da primeira prestação, que vencerá no dia 28.05.2000, tudo na forma e demais condições constantes do título.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto  
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.3/171.599      Em 10 de abril de 2002

Pelo instrumento particular datado de 21.05.2001, averbado e registrado nesta data, respectivamente sob nºs. 253 e 254, na matrícula nº 112.711, verifica-se que **foi concluído e instituído em condomínio o Edifício Monterey, Bloco "C"**, do Condomínio Residencial Vila California, que recebeu o nº 1187, da Rua Diamante Preto, consolidando-se a abertura da presente matrícula, ficando em consequência **ATRIBUIDO** com exclusividade ao(s) comprador(es) mencionado(s) no R.1, para fins de identificação da unidade autônoma e adimplemento da obrigação da incorporadora de

continua na ficha 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA CARRIERI, protocolado em 25/07/2019 às 11:00, sob o número WTAT19701191480 a conferir o original. acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/bastadigital/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000308-85.2018.8.26.0008 e código 9C0B580.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIN TATIANA CORBAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 09:16, sob o número WTAT20701500417 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/bastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000308-85.2018.8.26.0008 e código C79CFFC.

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas



**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP**  
**Francisco Raymundo - Oficial**

fls. 52

M. 171599 - Pagina: 3/7 - PROT. 1.300.628 - - Luara Severo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: 171.599      folha: 02

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

São Paulo, 10 de abril de 2002

entregá-la concluída, o **APARTAMENTO Nº 143** do **EDIFÍCIO MONTEREY - Bloco "C"** do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA CALIFÓRNIA, cuja edificação teve o seu valor estimado em R\$57.281,94

Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto  
 Reinado Yada Tadashi - Substituto  
 Gustavo Takatsi Chicuta - Escrevente

---

Av.4/171.599      Em 29 de maio de 2006  
Do requerimento datado de 02 de Maio de 2006, e elementos obtidos no Centro de Processamento de Dados deste Registro de Imóveis, em convênio com a Municipalidade de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula atualmente é tributado através do CONTRIBUINTE NÚMERO 056.177.0120-7.

Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto  
 Reinado Yada Tadashi - Substituto  
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

---

Av.5/171.599      Em 29 de maio de 2006  
Do requerimento mencionado na Av. 04, e Certidão de Casamento expedida em 12/04/2006, pelo Registro Civil da Comarca de Mairiporã, neste Estado, extraída do termo número 7.308, fls. 290, do Livro B-50, verifica-se que **MARCELO DOS SANTOS PEREIRA**, contraiu matrimônio aos 19/07/2003, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **THAIS MARCIA ZACCARIA DOS SANTOS**, a qual passou a assinar **THAIS MARCIA ZACCARIA DOS SANTOS PEREIRA.**

Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto  
 Reinado Yada Tadashi - Substituto  
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

continua no verso

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-0020 - www.9risp.com.br  
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

o documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA CARRIERI, protocolado em 25/07/2019 às 11:00, sob o número WTAT19701191480 a conferir o original: <https://esaj.tjsp.jus.br/bastadigital/consulta/abrirConferenciaDocumento.do>; inform@tjsp.jus.br processo 0000308-85.2018.8.26.0008 e código 9C0B580.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIN TATIANA CORBAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 09:16, sob o número WTAT207015000417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/bastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000308-85.2018.8.26.0008 e código C79CFFEC.

M. 171599 - Pagina: 4/7 - PROT. 1.300.628 - - Luara Severo

matrícula	ficha
171.599	02

Av.6/171.599 Em 02 de março de 2007  
Pelo instrumento particular, com força de escritura pública (contrato nº 816030033179), datado de 22 de Fevereiro de 2.007, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca registrada sob número 02, nesta matrícula.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto  
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto  
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.7/171.599 Em 02 de março de 2007  
Pelo instrumento particular mencionado na Av.06, 1) **ARMANDO DIAS PEREIRA**, gerente de vendas e sua mulher **MARIA APARECIDA DOS SANTOS PEREIRA**, RG nº 4.295.825-8-SSP/SP, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Mariazinha Vicenzoto, nº 143; e, 2) **MARCELO DOS SANTOS PEREIRA**, já qualificado, assistido por sua mulher **THAIS MÁRCIA ZACCARIA DOS SANTOS PEREIRA**, brasileira, professora, RG nº 22.788.598-3-SSP/SP, CPF/MF nº 190.652.008-94, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Diamante Preto, nº 1.187, Aptº 143, **VENDERAM O IMÓVEL**, pelo valor de R\$80.000,00, a **EDSON DIAS LAMAS JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento, RG nº 26.804.034-5-SSP/SP, CPF/MF nº 215.016.208-35, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Coronel Marques, nº 181.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes da Silva - Escrevente  
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto  
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto  
 Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.8/171.599 Em 02 de março de 2007  
Pelo instrumento particular mencionado na Av.06, **EDSON DIAS LAMAS JÚNIOR**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também já qualificada, pelo valor de R\$32.610,00  
**continua na ficha 03**

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA CARRIERI, protocolado em 25/07/2019 às 11:00 sob o número WTAT19701191480 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000308-85.2018.8.26.0008 e código 9C0B580.

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas



**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP**  
**Francisco Raymundo - Oficial**

fls. 54

M. 171599 - Pagina: 5/7 - PROT. 1.300.628 - - Luara Severo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 171.599    folha: 03

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

São Paulo, 02 de março de 2007

(com origem nos Recursos do F.G.T.S.), pagável no prazo de 240 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. **SENDO QUE O VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) É DE R\$80.000,00.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joakany Lopes de Silva - Escrevente  
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial  
 Carlos Alberto M. Storer - Substituto  
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto  
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

---

Av.09/171.599    Em 31 de janeiro de 2014

Pelo Instrumento Particular datado de 19 de dezembro de 2013, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrada sob nº08, nesta matrícula. PROTOCOLO Nº 467.357 de 28/01/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

*[Assinatura]*

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

---

R.10/171.599    Em 31 de janeiro de 2014

Pela escritura datada de 15 de janeiro de 2014, do 28º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 1.440, fls. 87/88, **EDSON DIAS LAMAS JÚNIOR**, solteiro, maior, autônomo, já qualificado, residente e domiciliado em São Paulo - SP, na Rua Carlos Silva, nº 395, apto 52, Torre A, **VENDEU** a **VALCIRA REGINA LEITE**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 17.872.716-7-SSP/SP, CPF/MF nº 094.999.988-10, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Ulisses Cruz nº 527, apto 83, Bloco A, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$180.000,00. PROTOCOLO Nº 467.356 de 28/01/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

*[Assinatura]*

Francisco Raymundo - Oficial  
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto  
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

**continua no verso**

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-0020 - www.9risp.com.br  
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

e documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA CARRIERI, protocolado em 25/07/2019 às 11:00, sob o número WTAT19701191480 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000308-85.2018.8.26.0008 e código 9C0B580.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIN TATIANA CORBAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 09:16, sob o número WTAT20701500417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000308-85.2018.8.26.0008 e código C79CFFC.

M. 171599 - Pagina: 6/7 - PROT. 1.300.628 - - Luara Severo

matrícula	folha
<b>171.599</b>	<b>03</b>
	verso

R.11/171.599 Em 06 de fevereiro de 2015  
 Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública (Contrato nº 852.900.020), datado de 02 de fevereiro de 2015, **VALCIRA REGINA LEITE**, viúva, administradora, já qualificada, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Diamante Preto nº 1187, Bloco C - Aptº 143, Chácara California, **ALIEIROU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília - Capital Federal, por sua Agência ESTILO PRAÇA SÃO ROMERO-SP, prefixo 8529-4, CNPJ/MP nº 00.000.000/7344-03, pelo valor de R\$130.000,00, pagável no prazo de 178 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$130.000,00. **PROTOCOLO Nº 495.136 de 02/02/2015.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

Av.12/171.599 Em 03 de agosto de 2018  
 Pelo instrumento particular de 13/07/2018, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo nº 578.971, feita a devedora fiduciante, **VALCIRA REGINA LEITE**, viúva, já qualificada, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.11, desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A**, também já qualificado, atribuindo-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$130.000,00. Foi apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI. **PROTOCOLO Nº 578.971 de 07/03/2018.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada



e documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA CARRIERI, protocolado em 25/07/2019 às 11:00, sob o número WTAT19701191480 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000308-85-2018.8.26.0008 e código 9C0B580.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIN TATIANA CORBAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 09:16, sob o número WTAT20701500417 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000308-85-2018.8.26.0008 e código C79CFFC.

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas



**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP**  
**Francisco Raymundo - Oficial** fls. 56

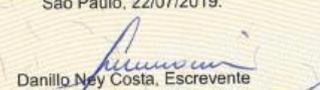
M. 171599 - Página 7/7 - PROT. 1.300.628 - Luara Severo

---

**9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP**  
**M.171599 - PROTOCOLO: 1.300.628**

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 19/07/2019. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1937; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos:	R\$: 31,68	São Paulo, 22/07/2019.
Estado:	R\$: 09,00	 Danilo Ney Costa, Escrevente Luiz Mandarino Jr, Escrevente Leda Maria de Amorim, Escrevente Recolhidos pela guia: 15
Sec. Fazenda:	R\$: 06,16	
Registro Civil:	R\$: 01,67	
Tribunal Justiça:	R\$: 02,17	
Ministério Público:	R\$: 01,52	
ISS:	R\$: 00,65	
Total:	R\$: 52,85	

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3KX000251527IV190]



Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-0020 - [www.9risp.com.br](http://www.9risp.com.br)  
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLA CARRIERI, protocolado em 25/07/2019 às 11:00, sob o número WTAT19701191480 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000308-85-2018.8.26.0008 e código 9C0B5980.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARIN TATIANA CORBAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 09:16, sob o número WTAT20701500417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000308-85-2018.8.26.0008 e código C79CFFC.

Perita Judicial  
Carin Tatiana Corbas

## ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Mercadológico é composto de 50 páginas, rubricadas pela avaliadora, que subscreve esta última.

São Paulo - SP, 05 de outubro de 2020.



**CARIN TATIANA CORBAS**

Perita Judicial Avaliadora  
CRECI/SP nº: 180492/F  
CNAI nº: 23468