

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem avaliado: Matrícula 124.643 do 4ºCRI/SP
Unidade 21 - Condomínio Res Modular Omicron
Rua Tabapuã, nº 281 - Itaim Bibi - CEP 04533-010
São Paulo / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
23º Vara Cível Foro Central / SP

Processo
1104214-21.2020.8.26.0100 - Execução de Título Extrajudicial

Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 16.453 Parte 1 e 2

1104214-21.2020.8.26.0100

CONCLUSÕES RESUMIDAS**VALOR DE VENDA**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel penhorado no respectivo processo, objeto da matrícula imobiliária de número 124.643 do 4° CRI de São Paulo / SP.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 17 de janeiro de 1997	
124.643	01		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 21, localizado no 2º andar do <i>EDIFÍCIO MODULAR OMICRON</i>, situado à Rua Tabapuã nº 281, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, tendo a área privativa de 121,690m², correspondendo-lhe na área de uso comum uma parte ideal de 25,204m², totalizando a área construída de 146,894m², e no terreno, uma fração ideal de 36,744m², ou 3,499%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.050,00m².</p>			

Valor Total de Venda
R\$ 1.070.000,00
(um milhão e setenta mil reais)
Ref. Outubro de 2023

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	6
2.2. USO DO IMÓVEL	6
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	8
2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	19
4.2. DADOS DOS IMÓVEIS AVALIADOS	20
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	20
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	21
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET)	23
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	23
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	23
4.5.3) RESULTADO DO TESTE	23
4.6. CÁLCULOS FINAIS	24
5. ENCERRAMENTO	26
ANEXO 01 - MATRÍCULA N° 124.643, - 04° CRI SÃO PAULO	27
ANEXO 02 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	32

1104214-21.2020.8.26.0100

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado sugerido para venda do bem imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 124.643 do 04º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.

A avaliação dos bens levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

a) A localização do Condomínio Edifício Modular Omicron no bairro Itaim Bibi/SP

b) O valor médio de mercado para imóveis de características similares ofertados na região próxima ao imóvel avaliando.

c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor dos imóveis.

d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Na data agendada, 04/09/2023, às 14:00, este perito esteve presente no Condomínio Edifício Omicron para realizar a vistoria técnica.

Não estavam presentes os representantes e não foram apresentados quesitos técnicos previamente à avaliação.

No condomínio, em conversa com o zelador José, este perito foi informado de que o imóvel está alugado há alguns anos, sendo a inquilina de nome Cristiane a responsável pelo imóvel.

O zelador contatou a inquilina por telefone, que informou estar no local de trabalho e impossibilitada de ir até o imóvel, ressaltou que não iria permitir a vistoria interna ao imóvel, e que retornaria o contato para agendamento, porém não mais retornou posteriormente.

Desta maneira, a avaliação de valor do imóvel foi feita sem acesso ao interior do imóvel avaliando.

Durante pesquisa, verificou-se que no Condomínio Res. Modular Omicron as vagas de garagem, num total de 27, possuem número de cadastro junto a prefeitura indicando serem matrículas autônomas..

1104214-21.2020.8.26.0100

2.1. LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Edifício Modular Omicron, localiza-se na Rua Tabapuã, nº 281, no bairro Itaim Bibi, do município de São Paulo /SP, CEP 04533-010.



Imagem Google Maps - Condomínio Edifício Omicron

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, ocupado pela inquilina Cristiane e seus dois filhos, conforme informado pelo zelador do condomínio.

1104214-21.2020.8.26.0100

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

O imóvel de unidade 21 está inscrito no cadastro municipal de São Paulo sob o número 016.104.0068-2, do contribuinte Marçal José Fontoura CPF 198.878.258-91.

Também no condomínio a vaga de garagem, denominada BOX 27 e com 36m² de área útil, conforme anexo, está inscrito no cadastro municipal de São Paulo sob o número 016.104.0114-1, contribuinte Marçal José Fontoura CPF 198.878.258-91, contudo referida vaga não foi objeto de penhora.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 016.104.0068-2			
Local do Imóvel:			
R TABAPUA, 281 - APTO 21			
CEP 04533-010			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R TABAPUA, 281 - APTO 21			
CEP 04533-010			
Contribuinte(s):			
CPF 198.878.258-91	MARCAL JOSE FONTOURA		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.050	Testada (m):	21,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0349
Área total (m²):	1.050		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	147	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1974		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	13.160,00		
- da construção:	3.210,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	621.105,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	193.467,00		
Base de cálculo do IPTU:	814.572,00		

1104214-21.2020.8.26.0100

Consta débitos inscritos referente ao IPTU do apartamento

Extrato válido para 03/10/2023



**Cidade de
São Paulo**
**Procuradoria
Geral do Município**

**Consulta e Pagamento de
Dívidas**
IPTU - 016.104.0068-2

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	0,00
Dividas Ajuizadas	58.639,23
Encargos	6.171,62
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 64.810,85

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
593.312.9/13-5	2012	IPTU	2.412,85	241,28	10	Ajuizado	Em Aberto
534.043.8/16-3	2013	IPTU	6.375,16	1.934,19	10	Ajuizado	Em Aberto
534.043.8/16-3	2014	IPTU	2.949,94	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
534.043.8/16-3	2015	IPTU	8.652,52	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
535.272.1/17-5	2016	IPTU	5.409,85	540,98	10	Ajuizado	Em Aberto
515.929.6/21-2	2017	IPTU	2.685,36	1.811,91	10	Ajuizado	Em Aberto
515.929.6/21-2	2019	IPTU	6.863,64	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
515.929.6/21-2	2020	IPTU	8.570,21	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
547.709.3/23-4	2021	IPTU	7.722,89	1.643,26	10	Ajuizado	Em Aberto
547.709.3/23-4	2022	IPTU	6.996,81	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto

Débitos relativos ao IPTU - SQL 016.104.0068-2


2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

A unidade 21 do Condomínio Edifício Omicron possui área privativa de 121,69m² e 146,89m² de área total.

Conforme apurado, existe uma vaga de garagem denominada box 27, contribuinte 016.104.0114-1, não penhorado no processo em nome do executado Marçal José Fontoura, conforme cadastro abaixo da Prefeitura de São Paulo.

1104214-21.2020.8.26.0100

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 016.104.0114-1			
Local do Imóvel:			
R TABAPUA, 281 - BOX 27			
CEP 04533-010			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R TABAPUA, 281 - BOX 27			
CEP 04533-010			
Contribuinte(s):			
CPF 198.878.258-91	MARCAL JOSE FONTOURA		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.050	Testada (m):	21,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0086
Área total (m²):	1.050		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	36	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	garagem

Certidão de Dados Cadastrais de vaga de garagem não penhorada

2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Modular Omicron, construído em 1974, é composto por 1 (um) bloco com térreo e 11 (doze) andares, sendo 2(dois) unidades por andar, totalizando 22 unidades. Possui 27 vagas de garagem com respectivos números de contribuinte cadastrado junto a prefeitura de São Paulo, sugerindo que as vagas possuem matrículas autônomas..

1104214-21.2020.8.26.0100

O condomínio possui em sua área comum: jardim e salão de festa, portaria virtual, câmeras de vigilância, bem como cerca eletrificada.

2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Itaim Bibi possui todos os melhoramentos urbanos, moradores de elevado IDH, bairro conta com transporte público, e serviços e comércios variados .

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Procedemos levantamento fotográfico no local em **04/09/2023**.

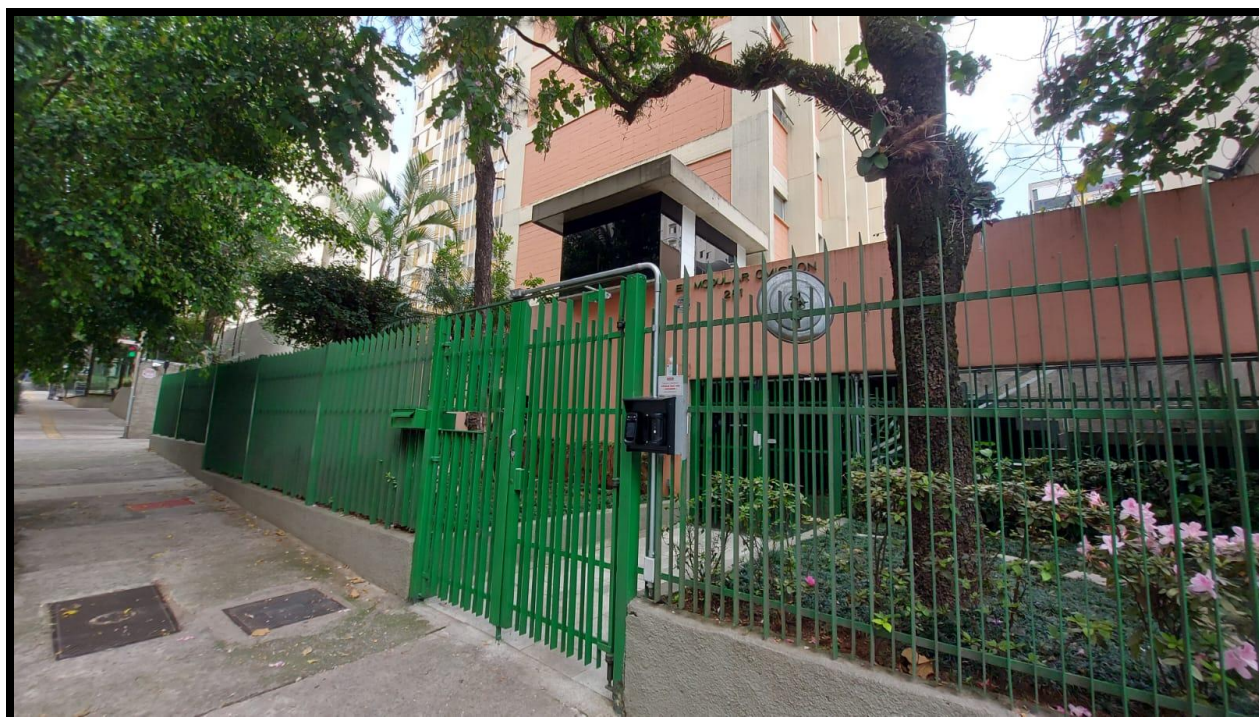


FOTO 01: FACHADA DO CONDOMÍNIO MODULAR OMICRON

1104214-21.2020.8.26.0100



FOTO 02: FACHADA DO COND. OMICRON - Rua Tabapuã, 281



FOTO 03: FACHADA DO COND. OMICRON - Rua Tabapuã, 281

1104214-21.2020.8.26.0100



FOTO 04: FACHADA DO COND. OMICRON - Rua Tabapuã, 281



FOTO 05: FACHADA DO COND. OMICRON - Rua Tabapuã, 281

1104214-21.2020.8.26.0100

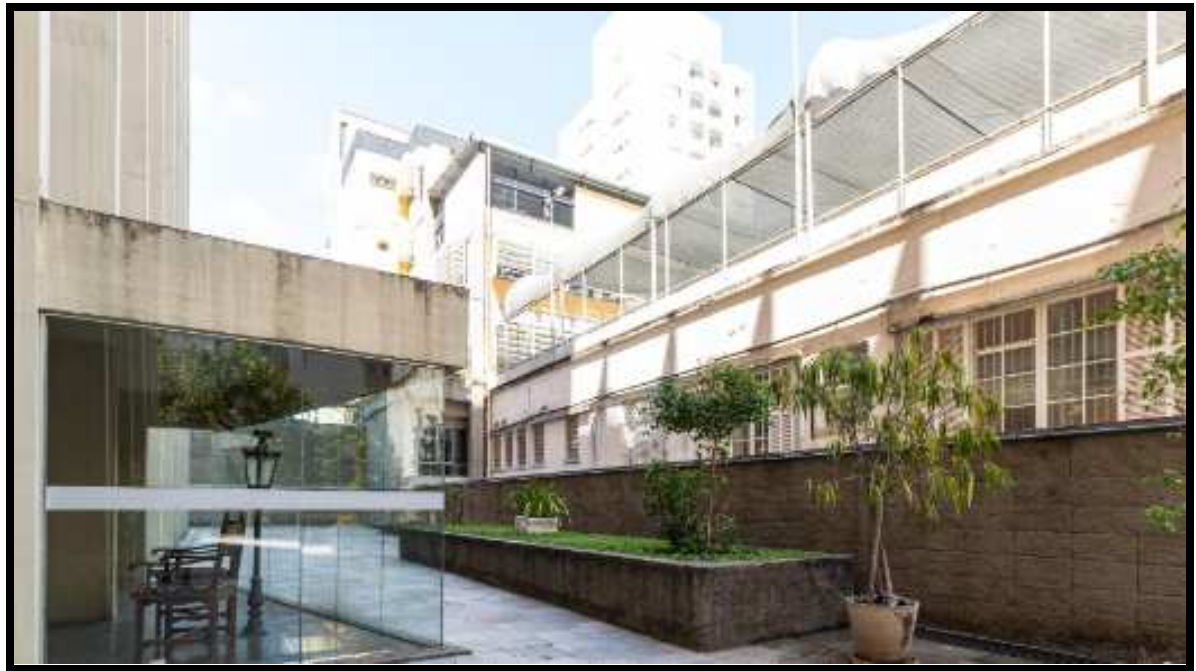


FOTO 06: ÁREA COMUM COND. MODULAR OMICRON

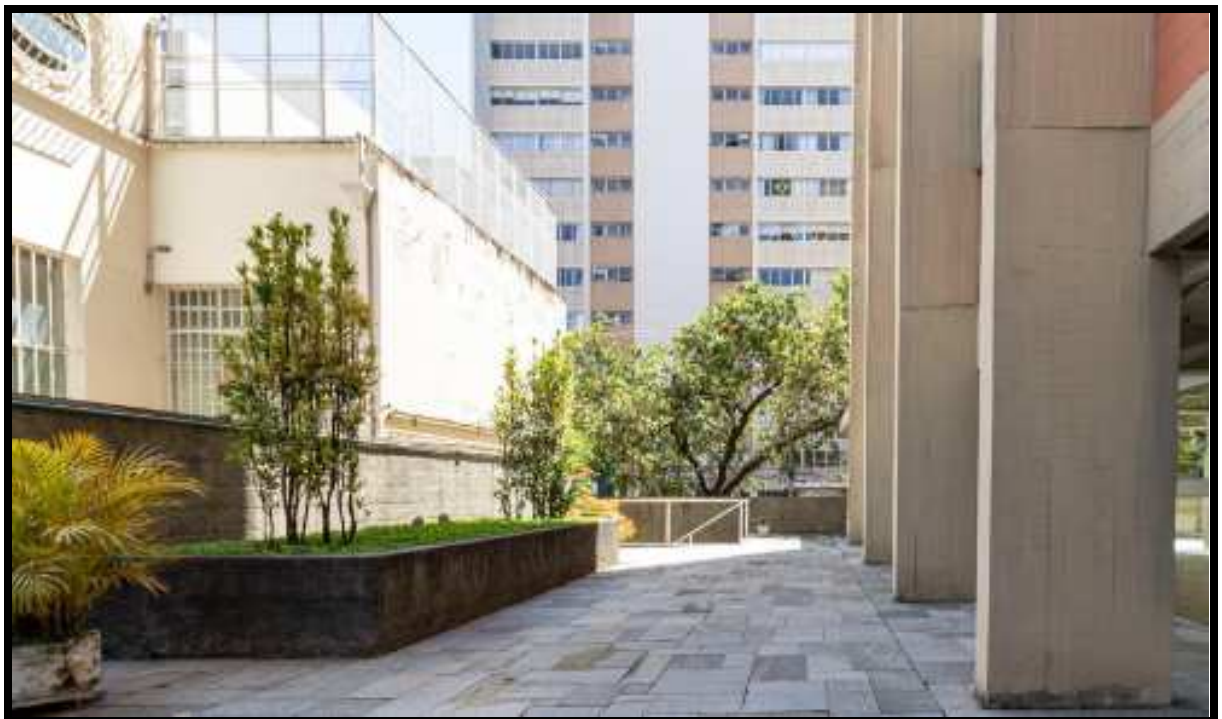


FOTO 07: ÁREA COMUM COND. MODULAR OMICRON

1104214-21.2020.8.26.0100

APARTAMENTO 52 - COND RES MODULAR OMICRON



FOTO 08: SALA



FOTO 09: SALA

1104214-21.2020.8.26.0100



FOTO 10: COZINHA



FOTO 11: COZINHA

1104214-21.2020.8.26.0100



FOTO 12: DORMITÓRIO



FOTO 13: DORMITÓRIO

1104214-21.2020.8.26.0100



FOTO 14: DORMITÓRIO

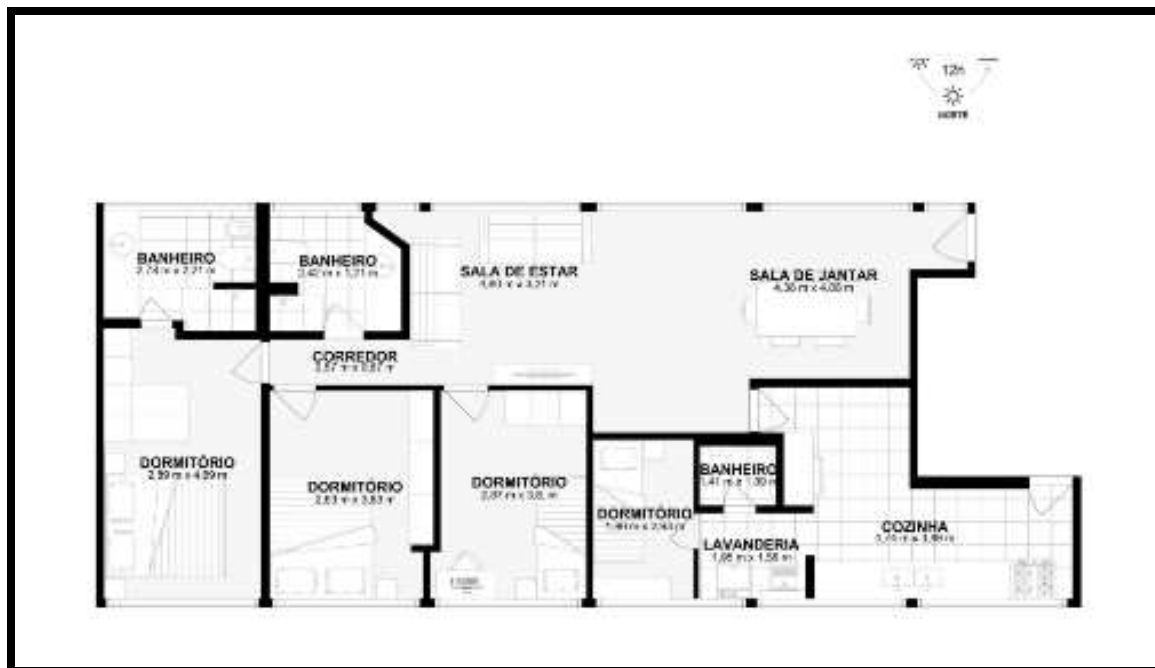


FOTO 15: DORMITÓRIO

1104214-21.2020.8.26.0100



FOTO 16: BANHEIRO



PLANTA DA UNIDADE 52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2023 às 10:35, sob o número WJMJ23420489030. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1104214-21.2020.8.26.0100 e código 13cIN66G3.

1104214-21.2020.8.26.0100

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado onde foram observados e analisados os valores de apartamentos similares que estão localizados e sendo ofertados no próprio Condomínio Modular Omicron e nos condomínios próximos.

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento, bem como a não penhora da vaga de garagem:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotado fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

1104214-21.2020.8.26.0100

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares no Condomínio Modular Omicron e proximidades, que culminou no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Endereço: Cond Edifício Modular Omicron
Rua Tabapuã, 281 apto 21 - Itaim Bibi
Área Útil: 121,69m²

VAGA DE GARAGEM BOX 27 NÃO PENHORADA

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta

Amostr	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	Oferta	Vlr Homog
1	1,370,000.00	121.69	11258.11	0.90	10132.30
2	1,430,000.00	121.69	11751.17	0.90	10576.05
3	1,232,000.00	106.00	11622.64	0.90	10460.38
4	1,264,000.00	106.00	11924.53	0.90	10732.08
5	1,700,000.00	158.00	10759.49	0.90	9683.54

1104214-21.2020.8.26.0100

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	9683.54
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	10732.08
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	51584.35
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m ²)	262.13
Amplitude total (R\$/m ²)	1048.53
Média aritmética (R\$/m ²)	10316.87
Mediana (R\$/m ²)	10460.38
Desvio médio (R\$/m ²)	327.16
Desvio padrão (R\$/m ²)	416.93
Variância (R\$/m ²) ^ 2	173833.13

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

1104214-21.2020.8.26.0100

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log (N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

1104214-21.2020.8.26.0100

Vh(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de amostras;

4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET)

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

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65 ρ / n= 5

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,00

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,52

4.5.3) RESULTADO DO TESTE

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

(D/S Menor \leq D/S Crítico e D/S Maior \leq D/S Crítico)

1104214-21.2020.8.26.0100

4.6. CÁLCULOS FINAIS

Considerando as análises feitas, onde os elementos comparativos possuem uma vaga de garagem, conclui-se que o valor de venda do imóvel com uma vaga de garagem é:

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

Sendo:

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 10.316,87$$

- Matrícula 124.643
 - Área útil do apto (m²) = 121,69
- Valor Total
 - Valor de venda do apto = 10.316,87 x 121,69
 - Valor de venda do apto = 1.255.460,02

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.256.000,00 - incluso vaga de garagem

- Cálculo do Valor Vaga de Garagem

Para o cálculo do valor unitário da vaga de garagem foi adotado como sendo a metade do valor unitário arbitrado para o imóvel.

Sendo assim:

1104214-21.2020.8.26.0100

Vlr unitário da garagem = 0,5 x Vlr Unitário Arbitrado
Vlr unitário da garagem = 0,5 x 10.316,87
Vlr unitário da garagem = R\$ 5.158,43 / m²

- BOX 27 - SQL 016.104.0114-1 - (NAO PENHORADO)
 - Área equivalente (m²) = 36,00
 - Valor Vaga de Garagem = 5.158,43 x 36 = 185.703,66
 - Valor Vaga de Garagem = 186.000,00

Portanto:

Valor do imóvel sem vaga = 1256000,00 - 186.000,00

Valor Total de Venda - Matrícula 124.643
R\$ 1.070.000,00 (sem vaga de garagem)

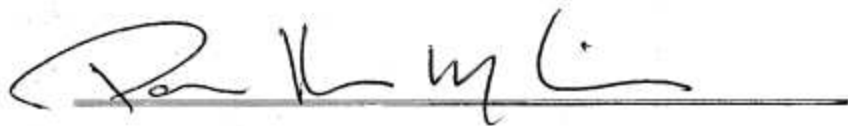
1104214-21.2020.8.26.0100

Valor Total de Venda
R\$ 1.070.000,00
(um milhão e setenta mil reais)
Ref. Outubro de 2023

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 33 (trinta e tres) páginas, 16 (dezesesseis) fotografias e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 04 de Outubro de 2023



Eng°. PAULO HENRIQUE BERNARDES - CREA 5060517224
Corretor de imóveis - CRECI 173648/SP
Perito Avaliador - CNAI 21891

1104214-21.2020.8.26.0100

ANEXO 01 - MATRÍCULA Nº 124.643, - 04º CRI SÃO PAULO

PH000468814

PROT. 644376

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Valida aqui a certidão.

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta: CNM 113498.2.0124643-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula **124.643** ficha **01** São Paulo, 17 de janeiro de 1997

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 21, localizado no 2º andar do **EDIFÍCIO MODULAR OMICRON**, situado à Rua Tabapuã nº 281, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, tendo a área privativa de 121,690m², correspondendo-lhe na área de uso comum uma parte ideal de 25,204m², totalizando a área construída de 146,894m², e no terreno, uma fração ideal de 36,744m², ou 3,499%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.050,00m².

CONTRIBUINTE:
PROPRIETÁRIOS: ANTONIO MISORELLI, advogado e sua mulher LÉA MISORELLI, professora, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Grécia nº 489, casados sob o regime da comunhão de bens.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 113.206, feita em 26 de novembro de 1974, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Substituto

Av.01/ Data:- 17/JANEIRO/1997
Pela inscrição nº 34.881, feita em 26 de novembro de 1974, neste Registro ANTONIO MISORELLI e sua mulher LÉA MISORELLI, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula em hipoteca para garantia da dívida no valor de CR\$229.275,00, equivalente a 2.250 UPC do BNH, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por sua filial de São Paulo.

Marleudo F. de Assis
Escritor Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Substituto

Av.02/ Data: 31/JANEIRO/2000
Cancelada a inscrição nº 34.881, mencionada na Av.01, referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, em virtude da quitação da dívida, autorizado pela credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0249-84, com sede em Brasília-DF, através de sua filial desta Capital, nos termos do instrumento particular datado de 20 de janeiro de 2.000.

continua no verso


Página 1 de 5

Valida a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6Y76-UE27M-E2KAQ-Z5JPH>

Documento assinado digitalmente
saec
Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL COLLESI SCHMIDT, protocolado em 15/06/2023 às 07:58, sob o número WJMJ23411468599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1104214-21.2020.8.26.0100 e código FCB6A64.

1104214-21.2020.8.26.0100

fls. 259



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0124643-32

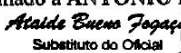

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **124.643** ficha: **02**

São Paulo, de _____ de _____



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Capital, na Rua Tabapuã nº 281, apartamento 21 e com escritório na Rua Libero Badaró nº 94, 9º andar, verifica-se que o imóvel desta matrícula, avaliado em Cz\$122.183,00, foi partilhado a ANTONIO MISORELLI, separado consensualmente, já qualificado.

 
Substituto do Oficial Oficial



R.06/ Data: 22/MAIO/2000

Pela escritura datada de 05 de maio de 2000, de notas do 1º Tabelião da cidade e comarca de Osasco, deste Estado, livro nº 533, fls. 061, ANTONIO MISORELLI, brasileiro, separado consensualmente, advogado, RG. nº 3.160.200-SSP/SP, CPF/MF. nº 609.433.358-68, domiciliado na Rua Tabapuã nº 281, ap. 21, nesta Capital, representado por Renato Santos Zimmermann, conforme procuração lavrada no 27º Tabelião de Notas desta Capital, livro 1.329, fls. 314, em data de 16 de março de 2000, atualizada em data de 27 de abril de 2000, transmitiu por venda a ANNA LUIZA GRELLET CORDEIRO, brasileira, do lar, divorciada, RG. nº 1.703.188-SSP/SP, CPF/MF. nº 035.204.608-23, domiciliada na Rua São Sebastião nº 301, Cotia, neste Estado, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$80.000,00.

 
Escrivente Habilitado Oficial

R.07/ Data: 21/NOVEMBRO/2003

Pela escritura datada de 04 de novembro de 2003, de notas do 4º Tabelião desta Capital, livro nº 2580, fls. 039 a 042, ANNA LUIZA GRELLET CORDEIRO, brasileira, divorciada, do lar, RG nº 1.703.188-SSP/SP, CPF/MF nº 035.204.608-23, domiciliada nesta Capital, na Rua Barata Ribeiro nº 54, ap. 184, Bela Vista, transmitiu por venda a MARÇAL JOSÉ FONTOURA e sua mulher SANCIA ALVES BRAZ FONTOURA, portugueses, comerciantes, RNE n°s W458886-M e W458887-K, CPF/MF n°s 198.878.258-91 e 217.779.788-82, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. Wladimir do Amaral nº 130, Jardim Prudência, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$90.000,00.

 
Escrivente Habilitado Substituto do Oficial

continua no verso


Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6Y76-UE27M-E2KAQ-Z5JPH>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL COLLESI SCHMIDT, protocolado em 15/06/2023 às 07:58, sob o número WJMJ23411468599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1104214-21.2020.8.26.0100 e código FC86A64.

1104214-21.2020.8.26.0100

fls. 260



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CNM 113498.2.0124643-32

matrícula 124.643	ficha 02 <small>verso</small>	CNS: 11.349-8
-----------------------------	--	---------------

Av.08/ Data: 04/MAIO/2022

Verifica-se que foi distribuída no dia 03 de novembro de 2020 e admitida em juízo a Ação Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1104214-21.2020.8.26.0100, junto à 23ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, em que são partes: **HORÁCIO E JACIRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF nº 03.602.336/0001-12 (exequente) e **ELISABETE MONTE FONTOURA**, CPF/ME nº 252.295.008-83, **MARÇAL JOSÉ FONTOURA**, CPF/ME nº 198.878.258-91 e **SANCIA ALVES BRAZ FONTOURA**, CPF/ME nº 217.779.788-82 (executados). Valor da causa: R\$127.583,04, nos termos da Certidão expedida em 18 de agosto de 2021 e requerimento de 06 de abril de 2022. A presente é feita nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Protocolo nº 621.159 de 06/04/2022. Selo Digital: 11349833100000063343722D.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.09/ Data: 07/JUNHO/2023

Por Certidão expedida em 02 de junho de 2023, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central, desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1104214-21.2020.8.26.0100, em que são partes: **HORACIO E JACIRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 03.602.336/0001-12 (exequente) e **MARÇAL JOSE FONTOURA**, CPF nº 198.878.258-91, **SANCIA ALVES BRAZ FONTOURA**, CPF nº 217.779.788-82 e **ELISABETE MONTE FONTOURA**, CPF nº 252.295.008-83 (executados), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade de Marçal José Fontoura e sua esposa Sancia Alves Braz Fontoura. Valor da dívida: R\$389.588,02. Figuram como depositários Marçal José Fontoura e Sancia Alves Braz Fontoura. Protocolo nº 644.376 de 02/06/2023. Selo Digital: 113498331000000850999230.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.


Página 4 de 5

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6Y76-UEZ7M-E2KAQ-Z5JPH>

saec
Serviço de Atualização
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL COLLESI (SCHMIDT), protocolado em 15/06/2023 às 07:58, sob o número WJMJ23411468599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1104214-21.2020.8.26.0100 e código FCBB6A64.

Documento assinado digitalmente
onr

1104214-21.2020.8.26.0100



Valide aqui a certidão.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32


fls. 261

CERTIFICA, que a presente certidão de INTEIRO TEOR é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 07/06/2023.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 12/06/2023
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”).

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

Certifico e dou fê que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 07/06/2023



SELO DIGITAL 1134983C300000085191423L

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D6Y76-UE27M-E2KAQ-Z5JPH>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL COLLESI SCHMIDT, protocolado em 15/06/2023 às 07:58, sob o número WJMJ23411468599. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1104214-21.2020.8.26.0100 e código FC66A64.

Página 5 de 5

1104214-21.2020.8.26.0100

ANEXO 02 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 01

Loft > Apartamento em São Paulo > Itaim Bibi > Rua Tabapuã > Imóvel KR2XQA

Apartamento à venda em Itaim Bibi com 121 m², 3 quartos, 1 suite, 1 vaga

Condomínio Edifício Modular Omicron - Rua Tabapuã, 281 - Apto. 0052 - Itaim Bibi, São Paulo-SP

Propriedade Loft Esse imóvel você negocia direto com a Loft. [Descubra as vantagens](#)

Valor à vista
R\$ 1.370.000

[Entenda este valor](#)

[Solicitar visita](#)

[Tirar dúvidas](#)

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de **R\$ 12.482/mês**

Condomínio ⓘ R\$ 2.632/mês

IPTU ⓘ R\$ 6.393/ano

Apartamento Entre 4º a 6º andar 121 m² R\$ 11.322 /m² 3 quartos 1 suite 1 vaga
 2 Banheiros Tardes de sol na sala Portaria 24h Mobiliado

[Link para o anúncio](#)

- Elemento comparativo 02

Loft > Apartamento em São Paulo > Itaim Bibi > Rua Tabapuã > Imóvel 1QLPAVL

Apartamento à venda em Itaim Bibi com 121 m², 3 quartos, 1 suite, 1 vaga

Condomínio Edifício Modular Omicron - Rua Tabapuã, 281 - Apto. 112 - Itaim Bibi, São Paulo-SP

Propriedade Loft Esse imóvel você negocia direto com a Loft. [Descubra as vantagens](#)

Valor à vista
R\$ 1.430.000

[Entenda este valor](#)

[Solicitar visita](#)

[Tirar dúvidas](#)

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de **R\$ 13.028/mês**

Condomínio ⓘ R\$ 2.528/mês

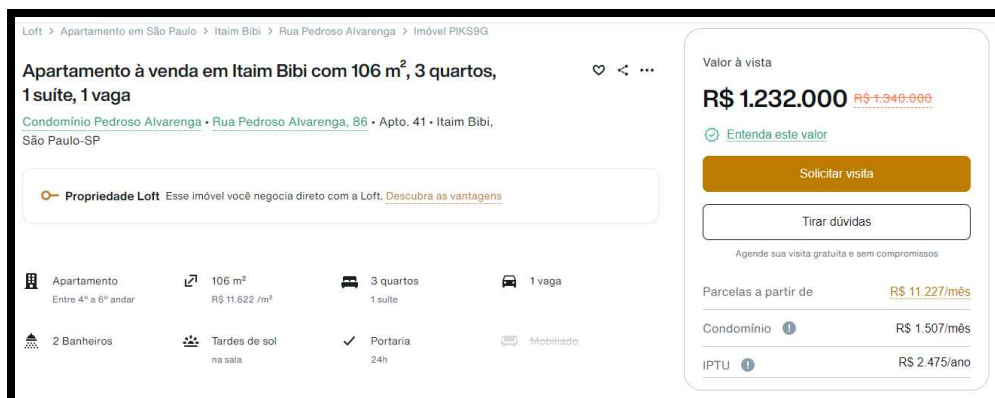
IPTU ⓘ R\$ 6.393/ano

Apartamento 7º andar ou acima 121 m² R\$ 11.818 /m² 3 quartos 1 suite 1 vaga
 2 Banheiros Tardes de sol na sala Portaria 24h Mobiliado

[Link para o anúncio](#)

1104214-21.2020.8.26.0100

- Elemento comparativo 03



Loft > Apartamento em São Paulo > Itaim Bibi > Rua Pedroso Alvarenga > Imóvel PIKS9G

Apartamento à venda em Itaim Bibi com 106 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio Pedroso Alvarenga • Rua Pedroso Alvarenga, 86 • Apto. 41 • Itaim Bibi, São Paulo-SP

Propriedade Loft: Esse imóvel você negocia direto com a Loft. Descubra as vantagens

Valor à vista: **R\$ 1.232.000** ~~R\$ 1.340.000~~

Entenda este valor

Solicitar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de: **R\$ 11.227/mês**

Condomínio: **R\$ 1.507/mês**

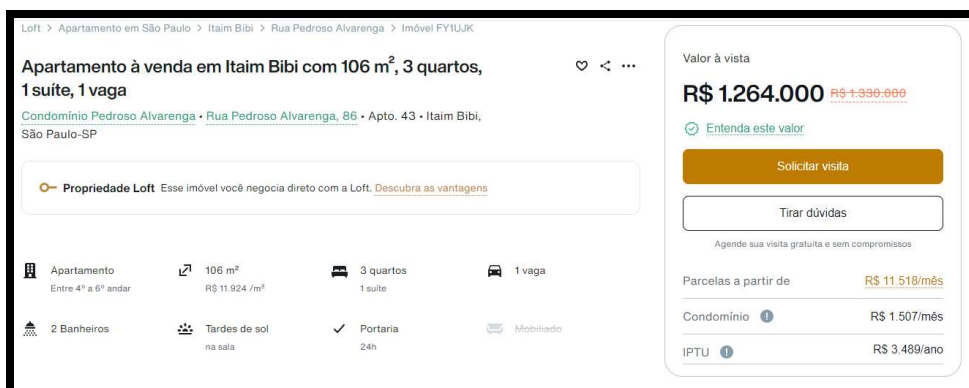
IPTU: **R\$ 2.475/ano**

Características do apartamento:

- Apartamento: Entre 4^o a 6^o andar
- Área: 106 m² (R\$ 11.622 /m²)
- Quartos: 3 quartos (1 suíte)
- Vaga: 1 vaga
- Banheiros: 2 Banheiros
- Tardes de sol: Tardes de sol na sala
- Portaria: 24h
- Mobiliado: Sim

[Link para o anúncio](#) SQL: 016.065.0349-9

- Elemento comparativo 04



Loft > Apartamento em São Paulo > Itaim Bibi > Rua Pedroso Alvarenga > Imóvel FYUJK

Apartamento à venda em Itaim Bibi com 106 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio Pedroso Alvarenga • Rua Pedroso Alvarenga, 86 • Apto. 43 • Itaim Bibi, São Paulo-SP

Propriedade Loft: Esse imóvel você negocia direto com a Loft. Descubra as vantagens

Valor à vista: **R\$ 1.264.000** ~~R\$ 1.390.000~~

Entenda este valor

Solicitar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de: **R\$ 11.518/mês**

Condomínio: **R\$ 1.507/mês**

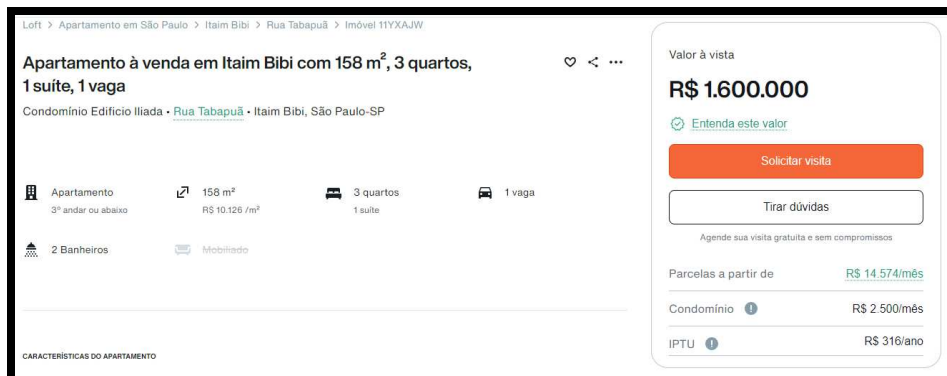
IPTU: **R\$ 3.489/ano**

Características do apartamento:

- Apartamento: Entre 4^o a 6^o andar
- Área: 106 m² (R\$ 11.924 /m²)
- Quartos: 3 quartos (1 suíte)
- Vaga: 1 vaga
- Banheiros: 2 Banheiros
- Tardes de sol: Tardes de sol na sala
- Portaria: 24h
- Mobiliado: Sim

[Link para o anúncio](#) SQL: 016.065.0351-0

- Elemento comparativo 05



Loft > Apartamento em São Paulo > Itaim Bibi > Rua Tabapuã > Imóvel 11YXAJW

Apartamento à venda em Itaim Bibi com 158 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio Edifício Iliada • Rua Tabapuã • Itaim Bibi, São Paulo-SP

Valor à vista: **R\$ 1.600.000**

Entenda este valor

Solicitar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de: **R\$ 14.574/mês**

Condomínio: **R\$ 2.500/mês**

IPTU: **R\$ 316/ano**

Características do apartamento:

- Apartamento: 3^o andar ou abaixo
- Área: 158 m² (R\$ 10.126 /m²)
- Quartos: 3 quartos (1 suíte)
- Vaga: 1 vaga
- Banheiros: 2 Banheiros
- Mobiliado: Sim

[Link para o anúncio](#)