

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem avaliado: Matrícula 118.609 do 2ºCRI/SP

Unidade 1602 - Condomínio Edifício Comodoro
Campos Elíseos - CEP 01214-100
São Paulo/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
23º Vara Cível - Fórum Central / SP

Processo
0034807-08.2021.8.26.0100 - Procedimento Comum Cível

Metodologia Aplicada
NBR 14653/ 1 e 2 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

0034807-08.2021.8.26.0100

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 118.609 do 02º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL <small>DR. JERSEY RODRIGUES DA SILVA</small>	
matricula	ficha	São Paulo, 02 de dezembro de 2009	
118.609	01		
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1602, localizado no 16º andar do "EDIFÍCIO COMODORO", situado na Avenida Duque de Caxias, nºs 525, e rua Conselheiro Nébias, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, contendo a área privativa coberta de 48,24m2., a área de uso comum de 16,85m2, perfazendo a área total de 65,09m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,8022%, no terreno do edifício.</p>			

Valor Total de Venda
R\$ 262.000,00

(duzentos e sessenta e dois mil reais)
Ref. Outubro de 2023

0034807-08.2021.8.26.0100

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	6
2.2. USO DO IMÓVEL	8
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	8
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	9
2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO	10
2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	16
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	17
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	17
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	18
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET)	20
4.5.1. TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	20
4.5.2. TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	20
4.5.3. RESULTADO DO TESTE	21
4.6. CÁLCULOS FINAIS	21
5. ENCERRAMENTO	22
ANEXO 01 - MATRÍCULA Nº 118.609 - 02º CRI SÃO PAULO	23
ANEXO 02 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	28

0034807-08.2021.8.26.0100

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 118.609 do 02º 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 Comodoro no bairro Campos Elíseos/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.

0034807-08.2021.8.26.0100

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 22/09/2023, às 11:00, este perito esteve presente no Edifício Comodoro para realizar a vistoria técnica na unidade 1602. Não compareceram representantes das partes para acompanhamento dos trabalhos ou para apresentar quesitos técnicos.

Na portaria do condomínio, este perito foi atendido pelo zelador Sr. Gidelson. Informou que a executada, Sra. Maria Geralda da Silva, reside no apartamento 1602, mas não se encontrava no imóvel, porém permitiu que fosse feita a vistoria na área comum do condomínio.

Na oportunidade, este perito deixou com o zelador seus dados de contato para que a moradora pudesse retornar para um reagendamento da vistoria.

Como não ocorreu o retorno por parte da proprietária ou de qualquer representante para reagendamento, este perito retornou ao Edifício Comodoro, em 20/10/23 às 14:00, onde o mesmo zelador Sr. Gidelson informou que a moradora não se encontrava no imóvel. Informou também ter entregue em mãos à Sra Maria Geralda da Silva a solicitação de contato deixada por este perito.

Desta maneira, esgotada as tentativas de contato, a avaliação do imóvel foi feita sem a vistoria interna do apartamento.

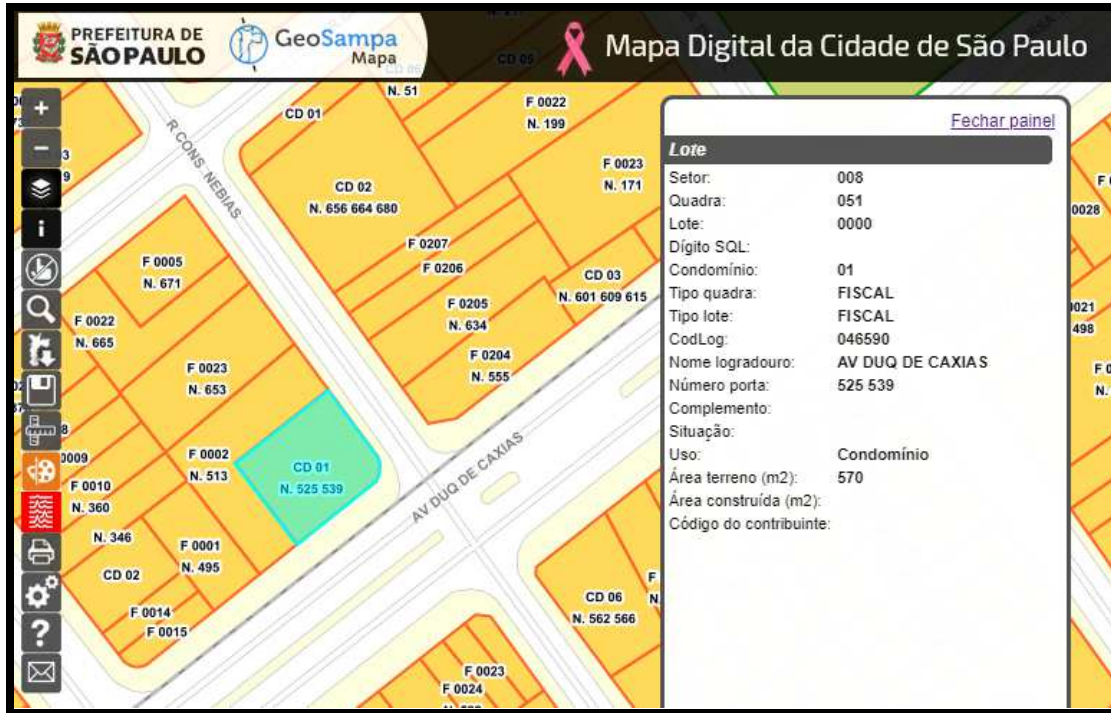
0034807-08.2021.8.26.0100

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

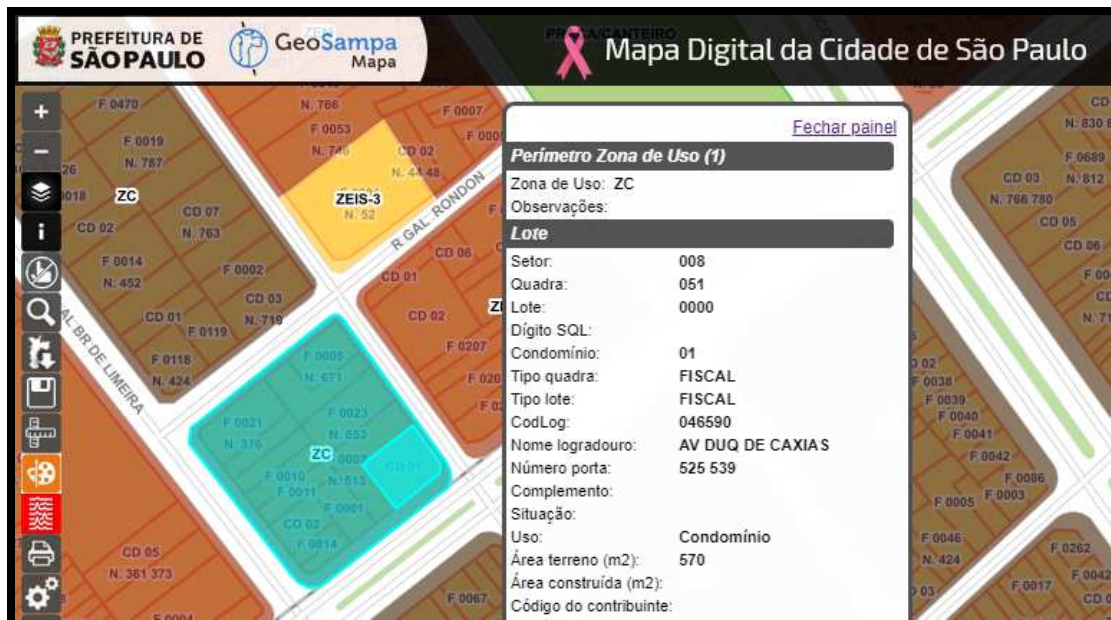
O Condomínio Edifício Comodoro, localiza-se na Av. Duque de Caxias, 525, esquina com a Rua Cons. Nébias, no bairro Campos Elíseos, do município de São Paulo/SP, CEP 01214-0100.



0034807-08.2021.8.26.0100



Cadastro Geosampa - Condominio Edificio Comodoro



Cadastro GeoSampa - Zoneamento ZC - Zona de Centralidade


0034807-08.2021.8.26.0100

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, ocupado pela executada Maria Geralda da Silva, conforme informado pelo zelador do condomínio, Sr Gidelson.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS


O imóvel está inscrito no cadastro municipal de São Paulo sob o número 008.051.0190-1, contribuinte cadastrado Maria Geralda da Silva.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 008.051.0190-1			
Local do Imóvel:			
AV DUQUE DE CAXIAS, 525 - AP 1602			
EDIFÍCIO COMODORO CEP 01214-100			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AV DUQUE DE CAXIAS, 525 - AP 1602			
EDIFÍCIO COMODORO CEP 01214-100			
Contribuinte(s):			
CPF 063.824.038-73	MARIA GERALDA DA SILVA		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	570	Testada (m):	23,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0080
Área total (m²):	570		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	66	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	440	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1969		
Valores de m² (R\$):			

0034807-08.2021.8.26.0100

Consta débitos inscritos na dívida ativa referente ao IPTU do apartamento

Extrato válido para 17/10/2023



Cidade de São Paulo
Procuradoria Geral do Município

Consulta e Pagamento de Dívidas
IPTU - 008.051.0190-1

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	2.728,42
Dívidas Ajuizadas	0,00
Encargos	272,83
Valor total de dívidas em aberto	R\$ 3.001,25

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
	2019	IPTU	1.555,76	155,57	10	Não Ajuizado	Em Aberto
	2021	IPTU	1.172,66	117,26	10	Não Ajuizado	Em Aberto

Débitos relativos ao IPTU

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

Conforme dados da matrícula do imóvel, a unidade 1602 do Condomínio Edifício Comodoro possui área privativa de 48,24m² e 65,09m² de área total. O condomínio não dispõe de vagas de garagem.

0034807-08.2021.8.26.0100

2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

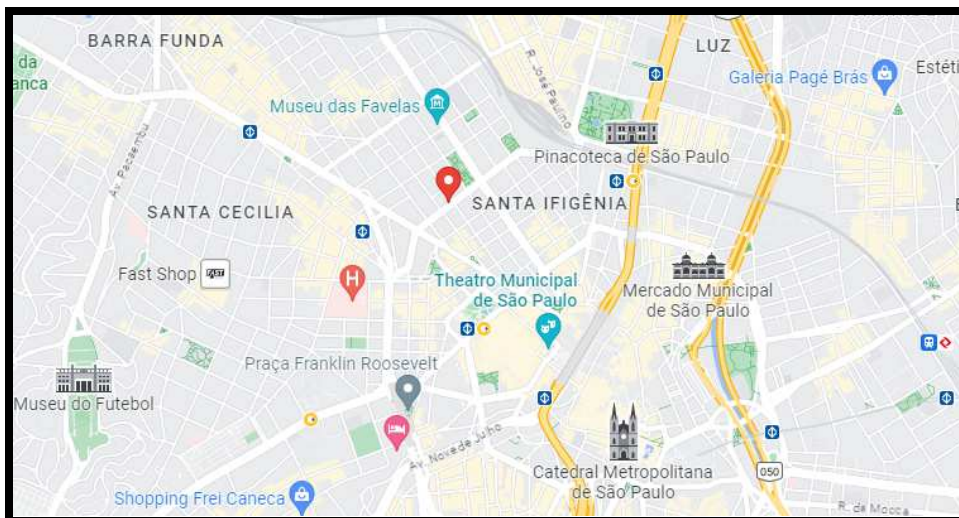
O Edifício Comodoro, prédio histórico, construído em 1952 como o hotel mais moderno da época em São Paulo.

Atualmente é constituído por torre única, com térreo e mais 18 (dezoito) andares, com apartamentos residenciais, duas lojas e um salão/restaurante. Após reformas suas unidades foram comercializadas como apartamentos residenciais.

O condomínio possui em sua área comum portaria 24h com câmeras de vigilância, hall de entrada com loja de conveniência, dois elevadores sociais e um elevador de serviço.

2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Campos Elíseos possui todos os melhoramentos urbanos, conta com hospitais, restaurantes, teatros, praças públicas, transporte público com ônibus, metrô e trem, além de comércio e serviços variados.



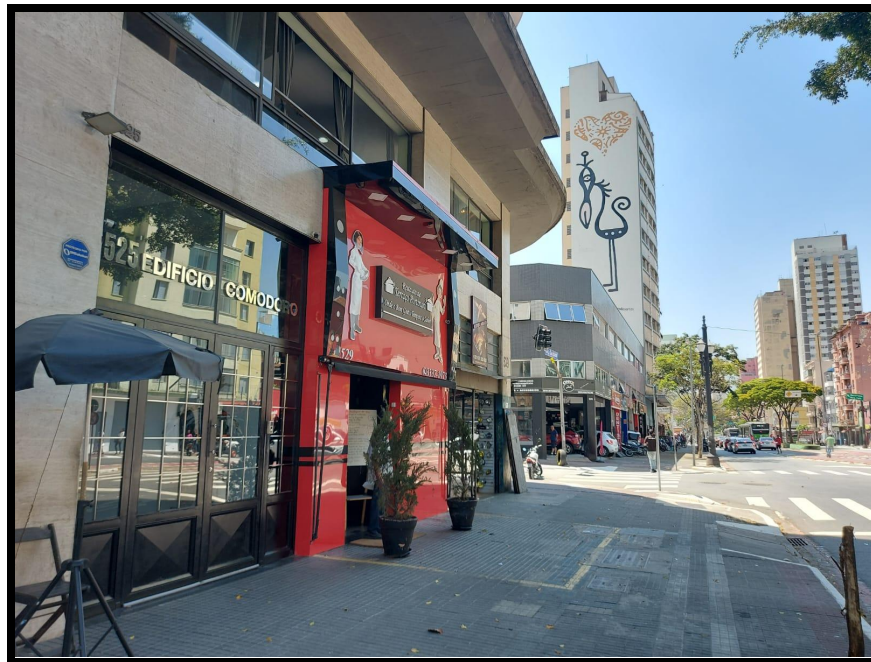
0034807-08.2021.8.26.0100

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Levantamento fotográfico no local em 22/09/2023.



FOTO 01: FACHADA DO CONDOMÍNIO COMODORO



0034807-08.2021.8.26.0100

FOTO 02: ENTRADA DO EDIFÍCIO COMODORO



FOTO 03: ENTRADA DO EDIFÍCIO COMODORO



FOTO 04: PORTARIA DO EDIFÍCIO COMODORO

0034807-08.2021.8.26.0100

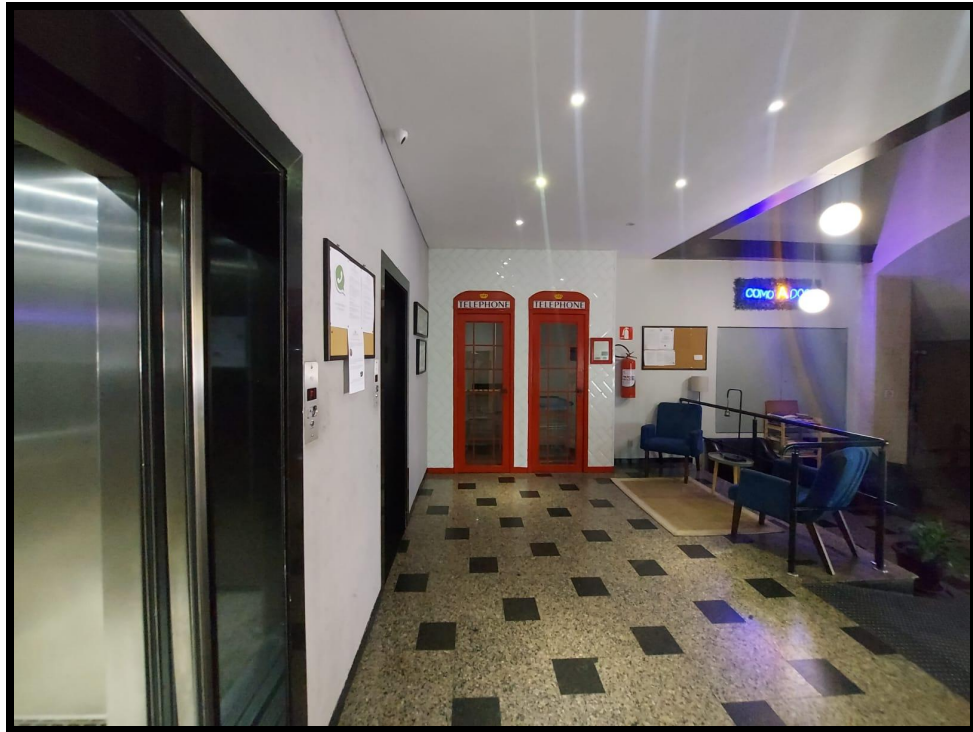


FOTO 05: HALL EDIFÍCIO COMODORO



FOTO 06: HALL DO EDIFÍCIO COMODORO

0034807-08.2021.8.26.0100



FOTO 07: FACHADA DO EDIFÍCIO COMODORO

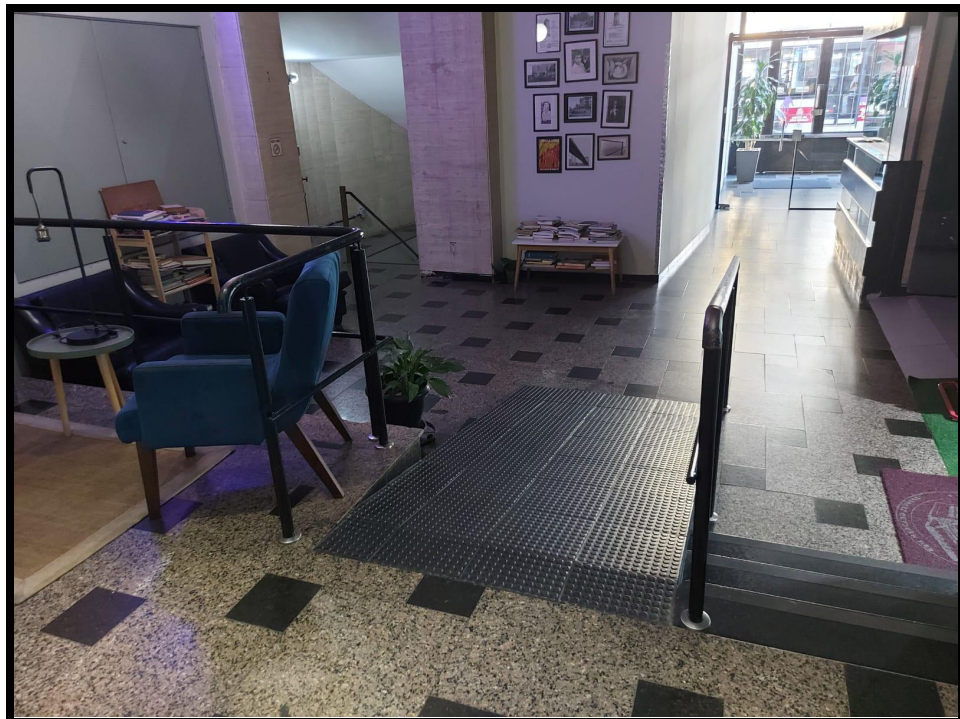


FOTO 08: HALL DO EDIFÍCIO COMODORO

0034807-08.2021.8.26.0100



FOTO 09: UNID 1602



FOTO 10: CORREDOR 16ºAndar



FOTO 11: VISTA CORREDOR 16º ANDAR

0034807-08.2021.8.26.0100

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, entre os dias 24/09/23 a 20/10/23, os valores de apartamentos similares que estão localizados e ofertados, no próprio Edifício Comodoro e em condomínios residenciais próximos.

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Alguns aspectos desta pesquisa merecem ser ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento.

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

0034807-08.2021.8.26.0100

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares no Condomínio Residencial Comodoro e proximidades, que culminou no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Cond Edifício Comodoro
Av Duque de Caxias, 525 apto 1602 - Campos Elíseos
Área Útil: 48,24m²
Área Total: 65,09m²

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)	F1	Vlr Homog
1	R\$362,000.00	55.00	6581.82	0.90	5923.64
2	R\$445,000.00	92.00	4836.96	0.90	4353.26
3	R\$320,000.00	68.00	4705.88	0.90	4235.29
4	R\$212,000.00	34.00	6235.29	0.90	5611.76
5	R\$216,000.00	29.00	7448.28	0.90	6703.45
6	R\$330,000.00	52.00	6346.15	0.90	5711.54

0034807-08.2021.8.26.0100

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	4235.29
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	6703.45
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	32538.94
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m ²)	617.04
Amplitude total (R\$/m ²)	2468.15
Média aritmética (R\$/m²)	5.423,16
Mediana (R\$/m ²)	5661.65
Desvio médio (R\$/m ²)	752.59
Desvio padrão (R\$/m ²)	955.41
Variância (R\$/m ²) ^ 2	912811.61

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.

0034807-08.2021.8.26.0100

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

0034807-08.2021.8.26.0100

Sendo:

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).

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
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 ρ / n= 6

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 = 1,34

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 = 1,24

0034807-08.2021.8.26.0100

4.5.3. RESULTADO DO TESTE

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

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. CÁLCULOS FINAIS

Considerando as análises feitas, o valor de venda do imóvel é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área do Imóvel (m²)

Sendo:

Valor Arbitrado (R\$/m²) = **5.423,16**

- Matrícula 118.609
 - Área do imóvel (m²) = **48,24**
- Valor Total
 - Valor de venda do apto = 5.423,16 x 48,24
 - Valor de venda do apto = 261.613,10

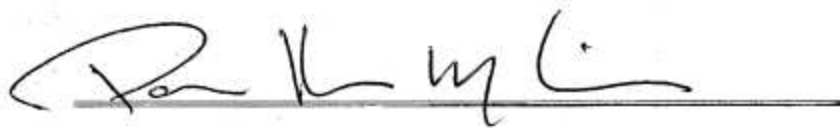
VALOR TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 262.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 262.000,00
(duzentos e sessenta e dois mil reais)
Ref. Outubro de 2023

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 30 (trinta) páginas, 16 (dezesesseis) fotografias e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.


São Paulo, 20 de Outubro de 2023



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

0034807-08.2021.8.26.0100


ANEXO 01 - MATRÍCULA Nº 118.609 - 02º CRI SÃO PAULO



Valide aqui a certidão.

Etiqueta Arisp
S23020018022D

Pág: 00001/ 00005




2ºRI 01194519

fls. 114

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha	
118.609	01	São Paulo, 02 de dezembro de 2009



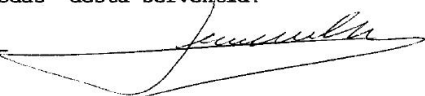
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
DR. JERSE RODRIGUES DA SILVA

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1602, localizado no 16º andar do "EDIFÍCIO COMODORO", situado na Avenida Duque de Caxias, nºs 525, e rua Conselheiro Nébias, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, contendo a área privativa coberta de 48,24m2., a área de uso comum de 16,85m2, perfazendo a área total de 65,09m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,8022%, no terreno do edifício.

CONTRIBUINTE:- 008.051.0067-9

PROPRIETÁRIA:- DUQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Duque de Caxias nº 525, Santa Cecília, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.605.045/0001-11.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 39.865, feita em 27/01/1960; R.3 Matrícula nº 49.374 (Instituição Condominial), feito em 31/01/1984; e Matrícula nº 76.437 - Reforma - Retificação de Instituição Condominial feita em 02/12/2009, todas desta Serventia.

O Oficial: 

Av. 1 em 23 de abril de 2010

CADASTRO ATUAL


Pelo instrumento particular datado de 15 de abril de 2010, foi autorizada a presente averbação para o fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado, atualmente, na Prefeitura do Município de São Paulo, através do contribuinte nº 008.051.0190-1; conforme prova Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N7CLK-PBF9M-UJNAQ-3JNZB>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA NEUBERN DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2023 às 18:37, sob o número WJMJ23401561332. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034807-08.2021.8.26.0100 e código EBB6243.


0034807-08.2021.8.26.0100



Valide aqui a certidão.

fls. 115

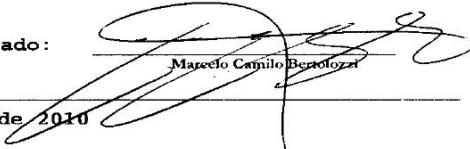
Pág: 00002/ 00005



2ºRI 01194519


matricula 118.609	ficha 01 <small>verso</small>
-----------------------------	--

expedida em 23/01/2010, pela Secretaria Municipal de Finanças.

O Escrevente Autorizado: 
Marcelo Camillo Bertolozzi

R. 2 em 23 de abril de 2010
VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular de 15 de abril de 2010, DUQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$-127.000,00, a MARIA GERALDA DA SILVA, brasileira, solteira, administradora, R.G. nº 17.127.872-0-SSP-SP, CPF/MF nº 063.824.038-73, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Rego Freitas, nº 527, apartamento 82, República. Foi declarado NÃO SE TRATAR de primeira aquisição de imóvel residencial, financiado dentro das normas do Sistema Financeiro da Habitação.

O Escrevente Autorizado: 
Marcelo Camillo Bertolozzi

R. 3 em 23 de abril de 2010
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Pelo instrumento particular mencionado no R.2, retro, MARIA GERALDA DA SILVA, solteira, maior, já qualificada, na qualidade de fiduciante, TRANSFERIU A POSSE INDIRETA do imóvel desta matrícula, EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, para garantia do financiamento concedido dentro das normas do Sistema de


continua na ficha 02

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA NEUBERN DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2023 às 18:37, sob o número WJMJ23401561332. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0034807-08.2021.8.26.0100 e código EBB6243.


0034807-08.2021.8.26.0100



Valide aqui a certidão.

fls. 116

Pág: 00003/ 00005




2ºRI 01194519

Valida a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N7CLK-PBF9M-UJNAQ-3JNZB>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula	ficha
118.609	02


São Paulo, 23 de abril de 2010



2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Dr. JERRE RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 01

Financiamento da Habitação - SFH, no valor de R\$-98.000,00, o qual será restituído à CEF, por meio de 360 encargos mensais e sucessivos, pelo Sistema de Amortização - SAC, à taxa anual de juros nominal de 8,5563% e efetiva de 8,9001%, e taxa anual de juros reduzida nominal de 8,0930% e efetiva de 8,4000% (de acordo com o estipulado na cláusula quarta, parágrafo primeiro do contrato), vencendo o primeiro encargo mensal no dia 15/05/2010, no valor total de R\$-1.053,90 (composto de prestação (a+j) no valor de R\$-970,98, Prêmios de Seguros no valor de R\$-57,92, e Taxa de Administração no valor de R\$-25,00); sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais, na forma e demais condições estipuladas no título.

O Escrevente Autorizado: 

Av. 4 em 30 de outubro de 2017
Prenotação 435.252 - 09/10/2017

PENHORA

Da Certidão datada de 06 de outubro de 2017, PH000184452, emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Andreia Romanelli Andrade, Oficial Maior do 11º Ofício da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo como Escrivão/Diretor o Sr. Armando Carlos

continua no verso


saec

Documento assinado digitalmente

onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA NEUBERN DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2023 às 18:37 - sob o número WJMJ23401561332 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034807-08.2021.8.26.0100 e código EBB6243.


0034807-08.2021.8.26.0100



Valide aqui a certidão.

fls. 117

Pág: 00004/ 00005




2ºRI 01194519

matricula
118.609

ficha
02
verso

Lenza Stein, extraída dos autos (Processo n° 00157998420178260100) da ação de Execução Civil movida por RUDOLF ULRICH RISKE, CPF/MF n° 020.678.628-04, contra MARIA GERALDA DA SILVA, CPF/MF n° 063.824.038-73, consta que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-129.904,24, e nomeada depositária a executada Maria Geralda da Silva, já qualificada.

O Escrevente Autorizado: 
Wilson Adolpho

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


** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA NEUBERN DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2023 às 18:37, sob o número WJMJ23401561332 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034807-08.2021.8.26.0100 e código EBB6243.


0034807-08.2021.8.26.0100



Valide aqui a certidão.

fls. 118

Pág: 00005/ 00005



2ºRI 01194519

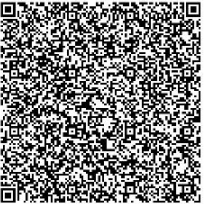
Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. Os SUBDISTRITOS DE PERDIZES E SANTA CECÍLIA, pertenceram e pertencem a este OFICIAL DE REGISTRO pelos períodos seguintes: Santa Cecilia, de 24/12/1912 a 09/08/1931, quando passou para 5º RI no período de 10/08/1931 a 01/03/1932 e retornou a essa Serventia em 02/03/1932 até a presente data, Perdizes, de 24/12/1912 a 25/12/1927, quando passou para 5º RI no período de 26/12/1927 a 14/05/1939 e retornou a essa Serventia em 15/05/1939 até a presente data. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data abaixo, nos termos do item 15, letra "C" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da E.Corregedoria Geral da Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei 6015, de 31/12/1973. Certifica ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados até a presente data, servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. A presente é extraída em forma reprográfica/digital por Fernanda Lima Alves Abajian nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973. São Paulo, 31 de Janeiro de 2023

Jersé Rodrigues da Silva
O Oficial

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
CNPJ: 046.227.989/0001-71
R. Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP:01153-000 - Tel:3660-4992

A importância correspondente aos selos do Estado e Sec.da Fazenda foi paga por verba, conforme guia nº <u>23/2023</u> .				
	Emolumentos	R\$	40,91	
	Estado	R\$	11,63	
	Sec.da Fazenda	R\$	7,96	
	Registro Civil	R\$	2,15	
	Trib. de Justiça	R\$	2,81	
	Min. Público	R\$	1,96	
	Imp.s/serviços	R\$	0,83	
	Total	R\$	68,25	

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



1124823C3000000051664323A

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N7CLK-PBF9M-UJNAQ-3JNZB>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA NEUBERN DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2023 às 18:37, sob o número WJMJ23401561332. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0034807-08.2021.8.26.0100 e código EBB6243.

0034807-08.2021.8.26.0100

ANEXO 02 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 01

R\$ 362.000 Simular parcelas

Condomínio R\$ 500

55m² Área 2 Quartos 2 Banheiros

Apartamento a venda no bairro de campos eliseos

Avenida Duque de Caxias, --
Campos Eliseos, São Paulo

Apartamento

Referência: SH85518

ÓTIMO APARTAMENTO A VENDA NO BAIRRO DE CAMPOS ELISEOS, com uma área útil aproximada de 30metros quadrados, com diversos comércio em sua proximidade, agende sua visita e venha conferir.

SH PRIME IMÓVEIS
Anunciante Bronze
CRECI: 25618
No portal desde março de 2023

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-campos-eliseos-55m2-RS362000/id-3912808/>

- Elemento comparativo 02

R\$ 445.000 Simular parcelas

Condomínio R\$ 690
IPTU: R\$ 1

92m² Área 3 Quartos 1 Banheiros

Apartamento com 3 quartos à venda na Avenida Duque de Caxias, 186, Santa Ifigênia, São Paulo por R\$ 445.000

Avenida Duque de Caxias, 186
Santa Ifigênia, São Paulo

Apartamento

Referência: BV7865

REVENDA SELECT IMOB
Anunciante Bronze
CRECI: 231593
No portal desde janeiro de 2023

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-sp-sao-paulo-santa-ifigenia-92m2-RS445000/id-16068648/>

0034807-08.2021.8.26.0100

- Elemento comparativo 03

R\$ 320.000 Simular parcelas

Condomínio R\$ 450
IPTU: R\$ 40

68m² Área 2 Quartos 1 Banheiros

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 68 m² por R\$ 320.000 - Campos Eliseos - São Paulo/SP...

Avenida Duque de Caxias,
Campos Eliseos, São Paulo

Apartamento

Referência: AP7991

NORTELAR IMÓVEIS
Anunciante Gold
CRECI: 32182
No portal desde agosto de 2021

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-campos-eliseos-68m2-RS320000/id-10587556/>

- Elemento comparativo 04

loft.com.br

Busque por avenida

Comprar Vender Ferramentas Loft Parceiros Mais Entrar

Loft > Apartamento em São Paulo > Campos Eliseos > Avenida Duque de Caxias > Imóvel TSTZ80

Apartamento à venda em Campos Eliseos com 34 m², 1 quarto

Condomínio Edifício Nagib Schoueri • Avenida Duque de Caxias • Campos Eliseos, São Paulo-SP

Apartamento
7º andar ou acima

34 m²
R\$ 6.235 /m²

1 quarto
sem suite

1 Banheiro

Portaria
24h

Metrô próximo
estação a 702m

Vagas

Mobiliado

Valor à vista
R\$ 212.000

Entenda este valor

Solicitar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de **R\$ 1.952/mês**

Condomínio R\$ 400/mês

IPTU Isento

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-duque-de-caxias-campos-eliseo-sao-paulo-1-quarto-34m2/tstz80>

0034807-08.2021.8.26.0100

- Elemento comparativo 05

Loft > Apartamento em São Paulo > Campos Elísios > Avenida Duque de Caxias > Imóvel SX607R

Valor à vista
R\$ 216.000
Entenda este valor

Solicitar visita

Tirar dúvidas

Agende sua visita gratuita e sem compromissos

Parcelas a partir de **R\$ 1.989/mês**

Condomínio **R\$ 380/mês**

IPTU **Isento**

Apartamento à venda em Campos Elísios com 29 m², 1 quarto

Condomínio Edifício Comodoro • Avenida Duque de Caxias • Campos Elísios, São Paulo-SP

Apartamento 7º andar ou acima
 29 m² R\$ 7.448 /m²
 1 quarto sem suite
 1 Banheiro

Metrô próximo estação a 515m
 Vagas
 Mobiliado

https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-duque-de-caxias-campos-elisios-sao-paulo-1-quarto-29m2/sx607r?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda

- Elemento comparativo 06

R\$ 330.000 Simular parcelas

52m² Área 2 Quartos 2 Banheiros

Apartamento com 2 quartos à venda na Avenida Duque de Caxias, 42, Santa Ifigênia, São Paulo, 52 m2 por R\$ 330.000

Avenida Duque de Caxias, 42
Santa Ifigênia, São Paulo

Referência: 118929 AP-FLE

LORETTA BRUNO IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: 027553-J
No portal desde janeiro de 2022

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
Digite seu email

Nome
Digite seu nome

Telefone/Whats

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-santa-ifigenia-52m2-RS330000/id-6278373/>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0034807-08.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Plantel - Aluguéis de Imóveis Próprios Ltda**
 Requerido: **Maria Geralda da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vítor Gambassi Pereira**

Vistos.

1. Cumpra-se pág. 148, item 1 (expedição de carta).
2. Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo de avaliação do imóvel juntado pelo leiloeiro judicial.

Intime-se.

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1130/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carolina Neubern de Souza (OAB 230714/SP)	D.J.E
Bruna Neubern de Souza (OAB 270785/SP)	D.J.E
Helio Santos de Oliveira (OAB 295208/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se pág. 148, item 1 (expedição de carta). Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo de avaliação do imóvel juntado pelo leiloeiro judicial. Intime-se."

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1130/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/11/2023. Considera-se a data de publicação em 16/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Carolina Neubern de Souza (OAB 230714/SP)

Bruna Neubern de Souza (OAB 270785/SP)

Helio Santos de Oliveira (OAB 295208/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se pág. 148, item 1 (expedição de carta). Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo de avaliação do imóvel juntado pelo leiloeiro judicial. Intime-se."

SÃO PAULO, 14 de novembro de 2023.