

Jackson Kawakami
Advogado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Fórum **REGIONAL XV – BUTANTÃ** da Comarca de São Paulo (SP).

Autor: **Condomínio Tree Morumbi**
Réu: **Cristina Jane dos Santos – Ap. 31 – Bl. 2**
Processo Nº: **1003807-33.2023.8.26.0704**
Ação: **Execução de Título Extrajudicial**

CONDOMÍNIO TREE MORUMBI, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação acima descrita, considerando-se que o Autor efetuou o pagamento do boleto Arisp, conforme fls. 216/217 e juntando os anexos DOCUMENTOS (Consulta de Débitos de IPTU; certidão imobiliária atualizada), vem, respeitosamente, perante V. Exa. requerer seja lavrado **TERMO DE PENHORA** dos direitos que a Executada possui também sobre o Depósito e a Garagem, pois, as despesas em atraso também dizem respeito a eles, anotando-se que embora os débitos sejam objeto de ação autônoma, o Credor dará seguimento na expropriação dos 3 imóveis somente nestes autos.

Por outro lado, tendo em vista as avaliações mercadológicas realizadas no apartamento 57, torre 2, Depósito 15 e da Vaga 146M do Condomínio Autor, requer sejam acolhidos os referidos trabalhos realizados, como **prova emprestada**, até porque têm o mesmo tamanho e características, dispensando-se, deste modo, nova avaliação, até mesmo por medida de economia processual, bem como seja homologada as avaliações fornecida por corretores de imóveis, estipulada em R\$ 480.600,00 (quatrocentos e oitenta mil e seiscentos reais) referente ao apartamento, R\$ 14.300,00 (quatorze mil e trezentos reais) relativo ao Depósito e R\$ 38.900,00 (trinta e oito mil e novecentos reais) referente a Vaga, sendo esta a média entre eles, bem como, seja a parte Executada e o Credor Fiduciário intimados acerca das avaliações, apresentando estes, se for o caso, a necessária impugnação.

Jackson Kawakami
Advogado

Nestes Termos,
E. deferimento,
São Paulo, 19 de agosto de 2024.

JACKSON KAWAKAMI
OAB/SP 204.110



(http://www.capital.sp.gov.br/)



Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:



Ouvir Som
Gerar Novo Código

[Consultar débitos de IPTU](#)

[Limpar](#)

SQL: 171.302.0596-1

Endereço: R JOSE ARZAO , 73 AP 31 E VG - TORRE 2 CEP: 05750-260

SQL ascendente
Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano
Não foram encontrados lançamentos de IPTU em aberto

ATENÇÃO!
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção 🔍 (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes **AQUI**
No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte **AQUI**

👉 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 11:29, sob o número WRBT24701255963. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003807-33.2023.8.26.0704 e código lqDx2Vmr.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Depósito 15, 2º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pela subscritora devidamente inscrita no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

1.2 - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um depósito em condomínio, o qual encontra-se registrado na matrícula 242.024, perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo sob o nº de contribuinte 171.302.0789-1.

2 - SOLICITAÇÃO

2.1 - Solicitante:

Nome: DR. JACKSON KAWAKAMI

Documento de Identificação: OAB/SP n.º 204.110

Endereço: Avenida Angélica, 2.118, conj. 11, São Paulo/SP, CEP 01228-200

2.2 - Data de referência da pesquisa: 19 de junho de 2024.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Depósito 15, 2º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 242.024 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDIÃO Nº 113323</p> <p>DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Dr. Brenno Cavado Franco Registrador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.024 ficha: 01</p> <p>São Paulo, 4 de agosto de 2017</p> <p>IMÓVEL: O DEPÓSITO TIPO C nº 15, localizado no 2º subsolo do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 3,800m2, área comum de 1,736m2, totalizando a área de 5,536m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000189 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p> <p>CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.</p> <p>PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar - Sala 1001 - Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p style="text-align: center;">- continua no verso -</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.024 ficha: 01</p> <p>Av.1 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o Imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI é beneficiado por <u>uma servidão predial urbana contínua perpétua de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou óticas, telefônicas ou utilização semelhantes</u>, com a área de 1.928,93m2, instituída pela MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA, proprietária do imóvel serviente.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.2 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme Av.8/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, subscrito pela incorporadora TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e com</p> <p style="text-align: center;">- continua na ficha 02 -</p>
<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDIÃO Nº 113323</p> <p>DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Dr. Brenno Cavado Franco Registrador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.024 ficha: 02</p> <p>São Paulo, 4 de agosto de 2017</p> <p>fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1418, deste Ofício.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.3 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>ÔNUS - HIPOTECA - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.10/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, deu em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU o imóvel em maior área, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.668/0001-42, em garantia de crédito aberto no valor de R\$38.580.000,00, destinado ao financiamento de construção do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto de incorporação constante do R.7/206.929 deste Serviço Registral, e que desde já se incorpora à presente garantia: a) Prazo total do</p> <p style="text-align: center;">- continua no verso -</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.024 ficha: 02</p> <p>financiamento: 52 meses, com início em 31/03/2014, e data da apuração da dívida/vencimento em 13/07/2018. De conformidade com o art. 1.484 do CC, o imóvel foi avaliado em R\$98.313.000,00. Consta multa e outras condições. Comparecem ainda como fiadora: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, e, na qualidade de interveniente construtora: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 01.900.191/0001-00.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.4 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016</p> <p>ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, INSTITUIU em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagens e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado</p> <p style="text-align: center;">- continua na ficha 03 -</p>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Depósito 15, 2º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDENTES N.º 11.332-8</p> <p>DÉCIMO OTAVO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Rua Bernardo O'Neill, 100 S.º 100 - J.º 100 - J.º 100 - J.º 100</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.024 termo: 03</p> <p>São Paulo, 4 de agosto de 2017</p> <p>TREE MORUMBI com a área de 522,13m2. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.5 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>ABERTURA DE MATRÍCULA</p> <p>Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datados de 10 de julho de 2017, para constar que a instituinte e proprietária, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Maria Lucia de Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, <u>autorizou a abertura desta matrícula.</u></p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.6 em 6 de Setembro de 2017 Prenotação 711.839, de 23 de agosto de 2017</p> <p>ADITAMENTO</p> <p>Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 3º Aditamento datado de 04 de maio de 2017, na forma da Lei - continua no verso -</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.024 termo: 03</p> <p>4.380/64, com alterações introduzidas pela Lei 5.049/66, pelo qual, as partes contratantes, de um lado, o credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, representado por Vania Angelo Pereira e Adriana Infante, e de outro, a devedora, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Rafael Novellino e Sandra Esthy Altie Petzenbaum, com a anuência da <u>fidadora</u> CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada, representada por Rafael Abba Horn e Elle Horn; e, da <u>interveniente construtora</u>: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Ricardo Uchôa Luna e Yorki Oswaldo Estefan, de <u>comum acordo</u>, <u>Aditaram os Instrumentos Particulares que deram origem à Hipoteca objeto do R.10/206.929 deste Registro, mencionada na Av.3 desta matrícula</u>, para constar que, a partir desta data, o valor dos juros a ser pago, corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da taxa de juros (taxa nominal mensal de 0,7515% e efetiva anual de 9,40%), sobre o saldo devedor atualizado, importando nesta data, em R\$28.209.943,01, e, ainda, que, o Índice de Recebimento Previsto (IRP), cuja verificação permanecerá a ser realizada conforme parâmetros estabelecidos no contrato, deverá corresponder a 0,9; ficando ratificado todos os demais itens, cláusulas e condições dos contratos ora aditados, continuando em pleno vigor a hipoteca objeto daquele registro.</p> <p>O Escrevente Autorizado, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>(continua na ficha 04)</p>
<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDENTES N.º 11.332-8</p> <p>DÉCIMO OTAVO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Rua Bernardo O'Neill, 100 S.º 100 - J.º 100 - J.º 100 - J.º 100</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.024 termo: 04</p> <p>São Paulo, 17 de abril de 2018</p> <p>Av.07 em 17 de abril de 2018 Prenotação 727.343 de 04 de abril de 2018.</p> <p>CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA</p> <p>Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular datado de 06 de março de 2018, para constar que fica CANCELADA PARCIALMENTE A HIPOTECA objeto do R.10/206.929, mencionada na Av.3 e Av.6 e designado da referida garantia o imóvel constante desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado.</p> <p>A Escrevente Autorizada, Ana Gonçalves de França Aranda</p> <p>Av.08 em 10 de setembro de 2019 Prenotação 762.893 de 08 de agosto de 2019.</p> <p>RETIFICAÇÃO - SERVIDÃO - REFERÊNCIA</p> <p>Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 123/128); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 366), ambas no 17º Tabelão de Notas, desta Capital, para constar que, as partes contratantes de um lado, a proprietária do imóvel serviente, <u>designada devedora</u>, LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, representada por Mariana Senna Santa'anna e Marcelo Dzak, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, de outro lado, a proprietária e incorporadora dos imóveis dominantes, (continua no verso)</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.024 termo: 04</p> <p><u>designada credora</u>, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Felipe Russo de Almeida Cunha e Piero Julian dos Santos Sevilla, adquiridos pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, onde foram implantados os condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", respectivamente, de comum acordo RETIFICARAM E RATIFICARAM as Escrituras Públicas que deram origem ao R.23 e Av.24/19.256, mencionadas na Av.1, desta matrícula, tão somente com relação a descrição da área abrangida pela servidão que passou a ter a área de 2.032,75m2 devidamente descrita na Av.16/213.973, deste Registro.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Selo Nº 111326331AE000202773ML19T Av.09 em 10 de setembro de 2019 Prenotação 762.895 de 08 de agosto de 2019.</p> <p>INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - REFERÊNCIA</p> <p>Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 129/140); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 395), ambas no 17º Tabelão de Notas, desta Capital, para constar que, a proprietária do imóvel serviente matriculado sob nº 213.973, deste Registro, <u>designada devedora</u>, LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, com anuência da titular e incorporadora dos imóveis dominantes pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, <u>designada credora</u>, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, INSTITUIU em favor da "Concessionária" (continua na ficha 05)</p>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL


Rua José Arzão, 73, Depósito 15, 2º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132.3</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: 242.024 Folia: 05</p> <p>São Paulo, 10 de Setembro de 2019</p> <p>DÉCIMO QUINTO Oficial de Registros Imóveis Dr. Bernardo Cavalcanti Franco Registrador</p> <p>ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Avenida Doutor Marcos Perceado de Ulhoa Rodrigues, 939, <u>UMA SERVIÇÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM</u>, sobre uma faixa do terreno, <u>com a área de 2.032,75m²</u>, descrita no R.17/213.973, deste Registro, a ser utilizada como acesso aos imóveis dominantes onde estão implantados os Condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", matriculados sob nºs 206.928 e 206.929, respectivamente. Constatam outras condições, e em especial a ciência da ELETROPAULO da manutenção da eficácia e destinação dada a Serviço Predial registrada sob nº 23 e Av.24/19.296, mencionada na Av.1 e Av.16/213.973, ambas deste Registro. Para efeitos fiscais foi atribuído à serviço o valor de <u>R\$1.000,00</u>.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Passina Selo Nº 11132831TG000201784JC168</p>	<p>O CERTIFICADO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. Caso este certidão seja destinada à escritura de escritura pública, sua validade será de 30 dias. A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da 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 de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. CERTIFICADO ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. <u>servirá a presente como certidão de FIDUCIÇÃO VITENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.</u> 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 nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.</p> <table border="0"> <tr> <td>AO OFICIAL</td> <td>R\$: 42,22</td> <td rowspan="7">O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: https://eodigital.tjsp.jus.br/</td> </tr> <tr> <td>AO ESTADO</td> <td>R\$: 12,00</td> </tr> <tr> <td>AO IESP</td> <td>R\$: 8,21</td> </tr> <tr> <td>AO SINDREG</td> <td>R\$: 2,22</td> </tr> <tr> <td>AO TR. JUSTIÇA</td> <td>R\$: 2,90</td> </tr> <tr> <td>AO ISSQN</td> <td>R\$: 0,86</td> </tr> <tr> <td>AO MP</td> <td>R\$: 2,03</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>R\$: 70,44</td> <td></td> </tr> </table> <p>PROTOCOLO: 1.053.059 Recolhidos por guia: CNPJ: 111328.2.024/2024-17</p> <p>11132831HC001205544X0246</p> <p>CERTIFICADO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÁ, pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 09/12/1925; ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939; ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.</p> <p>São Paulo, 23 de fevereiro de 2024</p> <p>Assinatura Digital</p> <p>Página: 1 de 10</p>	AO OFICIAL	R\$: 42,22	O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: https://eodigital.tjsp.jus.br/	AO ESTADO	R\$: 12,00	AO IESP	R\$: 8,21	AO SINDREG	R\$: 2,22	AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90	AO ISSQN	R\$: 0,86	AO MP	R\$: 2,03	TOTAL	R\$: 70,44	
AO OFICIAL	R\$: 42,22	O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: https://eodigital.tjsp.jus.br/																	
AO ESTADO	R\$: 12,00																		
AO IESP	R\$: 8,21																		
AO SINDREG	R\$: 2,22																		
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90																		
AO ISSQN	R\$: 0,86																		
AO MP	R\$: 2,03																		
TOTAL	R\$: 70,44																		
<p>EM BRANCO</p>	<p>EM BRANCO</p>																		

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Depósito 15, 2º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

➤ IPTU 2024 - Contribuinte nº 171.302.0789-1 - Prefeitura de São Paulo



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
171.302.0789-1	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R JOSE ARZAO, 73 - DP 15
SUBSOLO 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE ARZAO, 73 - DP 15
SUBSOLO 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260

Contribuinte(s):
CPF 264.718.328-77 ANDRE DE MELO SARAIVA


Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 6.655
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 6.655
 Testada (m): 24,04

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 6
 Área ocupada pela construção (m²): 3.712
 Ano da construção corrigido: 2017
 Padrão da construção: 2-C
 Uso: garagem



NON DOLOR DICO

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUÍDA 6	2.291,00	OBSOLESC 0,9500				CONSTRUÇÃO 13.059,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 6.655	1.396,00	PROFUND 0,4472	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,8900	FRACÃO IDEAL 0,0002	TERR INCORPORADO 1.571,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRACÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTOS	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
14.630,00	0,010	-43,89	102,41	1,000000	-11,38	91,03	= (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
91,03	0,00	0,00	91,03	15/02/2024

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Depósito 15, 2º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um depósito com 3,800 m² de área privativa, 1,736 m² de área comum, totalizando a área de 5,536 m², equivalente a uma fração ideal de 0,000189 no terreno do condomínio. Está situado na Rua José Arzão, 73 (com entrada também pela Rua Doutor Luiz Migliano, 1800), depósito nº 15, no 2º subsolo do Condomínio Tree Morumbi, na Vila Andrade, Capital de São Paulo, CEP 05750-260.

5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão de construção, ano da construção, porte do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e diligências realizadas nas imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis, se pôde aferir o preço do **m² (metro quadrado) variando entre R\$ 3.328,13 até R\$ 4.318,52**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 3.763,16** e o valor da avaliação em **R\$ 14.300,00 (quatorze mil e trezentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Depósito 15, 2º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Depósito com 3,800 m² de área privativa, situado na Rua José Arzão, 73 (com entrada também pela Rua Doutor Luiz Migliano, 1800), depósito nº 15, no 2º subsolo do Condomínio Tree Morumbi, na Vila Andrade, Capital de São Paulo, CEP 05750-260, objeto da Matrícula nº 242.024 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e Contribuinte Municipal nº 171.302.0789-1.

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que **o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 14.300,00 (quatorze mil e trezentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 19 de junho de 2024.



Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F
CNAI 46.733

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Depósito nº 15, 2º Subsolo, Condomínio Tree Morumbi, localizado na Rua José Arzão, 73, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP 05750-260.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



- 3 – **INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** *Dr. Jackson Kawakami, advogado, com inscrição na OAB/SP nº 204.110, com escritório na Avenida Angélica, 2118, conjunto 11, São Paulo, SP, CEP 01228-200.*
- 4 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** *Depósito com a área privativa de 3,800m², área comum de 1,736m², área total de 5,536m², correspondendo a fração ideal de 0,000189 no terreno do condomínio.*
- 5 – **PROPRIETÁRIA:** *Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda. Possuidor: André de Melo Saraiva.*
- 6 – **DOCUMENTAÇÃO:** *Certidão de matrícula expedida sob o número 242.024, pelo 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.*

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: 242.024 fração: 01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 4 de agosto de 2017

IMÓVEL: O DEPÓSITO TIPO C nº 15, localizado no 2º subsolo do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 3,800m², área comum de 1,736m², totalizando a área de 5,536m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000189 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.053.059

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNGZV-XBIM8B-2UFZG-VWGA8>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 11:29, sob o número WRBT24701255963. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003807-33.2023.8.26.0704 e código BYC5yJSb.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/_JNGZV-XBM8B-2UFZG-VWGAB

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

242.024

ficha

01

verso

Av.1 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI é beneficiado por uma servidão predial urbana, contínua, perpétua, de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas, ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou óticas, telefônicas ou utilização semelhantes, com a área de 1.928,93m2, instituída pela **MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA**, proprietária do imóvel serviente.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.2 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.8/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, subscrito pela incorporadora **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, e com

- continua na ficha 02 -

Nº Pedido: 1.053.059

ONR

Documento assinado digitalmente

3000

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Bernardo Oswaldo Francez
 Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
242.024

folha
02

São Paulo, 4 de agosto de 2017

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNGZV-XBM8B-2UFZG-VWGAB>

fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1419, deste Ofício.

O Escrevente Substituto,
 Rodrigo Di Sessa Fassina

Av.3 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS - HIPOTECA - REFERÊNCIA

Conforme R.10/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, o imóvel em maior área, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, em garantia do crédito aberto no valor de R\$38.580.000,00, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto da incorporação constante do R.7/206.929 deste Serviço Registral, e que desde já se incorpora à presente garantia: a) Prazo total do

- continua no verso -

Documento assinado digitalmente

SSEL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNGZV-XBM8B-2UFZG-VWGAB>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
242.024

ficha
02

financiamento: 52 meses, com início em 31/03/2014, e data da apuração da dívida/vencimento em 13/07/2018. De conformidade com o art. 1.484 do CC, o imóvel foi avaliado em R\$98.313.000,00. Consta multa e outras condições. Comparecem ainda como fiadora: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, e, na qualidade de interveniente construtora: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 01.900.191/0001-00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.4 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, INSTITUI em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagens e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado

- continua na ficha 03 -

Nº Pedido: 1.053.059

Documento assinado digitalmente

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-B

DÉCIMO QUINTO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
242.024

ficha
03

São Paulo, 4 de agosto de 2017

TREE MORUMBI com a área de 522,13m2. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.5 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datados de 10 de julho de 2017, para constar que a instituinte e proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Maria Lucia de Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.6 em 6 de Setembro de 2017
Prenotação 711.839, de 23 de agosto de 2017

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 3º Aditamento datado de 04 de maio de 2017, na forma da Lei

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.053.059

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNGZV-XBM8B-2UJZG-VWGAB>

Documento assinado digitalmente

saec

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assimador-web.onr.org.br/docs/JNGZV-XBMBB-2UFZG-VWGAB>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
242.024

ficha
03

4.380/64, com alterações introduzidas pela Lei 5.049/66, pelo qual, as partes contratantes, de um lado, o credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, representado por Vania Angelo Pereira e Adriana Infante, e de outro, a devedora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Rafael Novellino e Sandra Esthy Attie Petzenbaum, com a anuência da fiadora **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, já qualificada, representada por Rafael Abba Horn e Elle Horn; e, da interveniente construtora: **CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Ricardo Uchôa Luna e Yorki Oswaldo Estefan, de comum acordo, Aditaram os Instrumentos Particulares que deram origem à Hipoteca objeto do R.10/206.929 deste Registro, mencionada na Av.3 desta matrícula, para constar que, a partir desta data, o valor dos juros a ser pago, corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da taxa de juros (taxa nominal mensal de 0,7515% e efetiva anual de 9,40%), sobre o saldo devedor atualizado, importando nesta data, em R\$28.209.943,01, e, ainda, que, o Índice de Recebimento Previsto (IRP), cuja verificação permanecerá a ser realizada conforme parâmetros estabelecidos no contrato, deverá corresponder a 0,9; ficando ratificado todos os demais itens, cláusulas e condições dos contratos ora aditados, continuando em pleno vigor a hipoteca objeto daquele registro.

O Escrevente Autorizado,
Rodrigo Di Sessa Fassina



(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 1.053.059

Documento assinado digitalmente

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francoz
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

242.024

ficha

04

São Paulo,

17 de abril de 2018



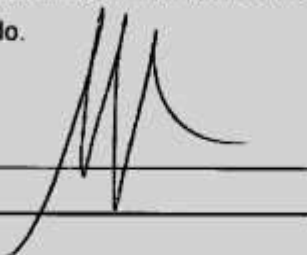
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNGZV-XBMBB-2UFZG-VWGAB>

Av.07 em 17 de abril de 2018
Prenotação 727.343 de 04 de abril de 2018.

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular datado de 06 de março de 2018, para constar que fica CANCELADA PARCIALMENTE a HIPOTECA objeto do R. 10/206.929, mencionada na Av.3 e Av.6 e desligado da referida garantia o imóvel constante desta matricula, em razão da autorização dada pelo credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda



Av.08 em 10 de setembro de 2019
Prenotação 762.893 de 08 de agosto de 2019.

RETIFICAÇÃO - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 123/128); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 366), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, as partes contratantes de um lado, a proprietária do imóvel serviente, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, representada por Mariana Senna Santa'anna e Marcelo Dzik, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, de outro lado, a proprietária e incorporadora dos imóveis dominantes,
(continua no verso)

Nº Pedido: 1.053.059

Documento assinado digitalmente

SACC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNGZV-XBM8B-2UFZG-VWGAB>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
242.024

ficha
04
verso

designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Felipe Russo de Almeida Cunha e Piero Julian dos Santos Sevilla, adquiridos pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, onde foram implantados os condomínios denominados "**RESERVA MORUMBI**" e "**TREE MORUMBI**", respectivamente, de comum acordo RETIFICARAM E RATIFICARAM as Escrituras Públicas que deram origem ao R.23 e Av.24/19.256, mencionadas na Av.1, desta matrícula, tão somente com relação a descrição da área abrangida pela servidão que passou a ter a área de **2.032,75m²**, devidamente descrita na Av.16/213.973, deste Registro.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331AE000202773ML19T

Av.09 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.895 de 08 de agosto de 2019.

INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 129/140); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 395), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, a proprietária do imóvel serviente matriculado sob nº 213.973, deste Registro, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, com anuência da titular e incorporadora dos imóveis dominantes pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, INSTITUIU em favor da "Concessionária"

(continua na ficha 05)

Nº Pedido: 1.053.059

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

242.024

ficha

05

São Paulo, 10 de setembro de 2019

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/_JNGZV-XBIMBB-2JUFZG-VWVGAB

ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Avenida Doutor Marcos Pentead de Ulhoa Rodrigues, 939, UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre uma faixa do terreno, com a área de 2.032,75m2, descrita no R.17/213.973, deste Registro, a ser utilizada como acesso aos imóveis dominantes onde estão implantados os Condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", matriculados sob nºs 206.928 e 206.929, respectivamente. Constatam outras condições, e em especial a ciência da ELETROPAULO da manutenção da eficácia e destinação dada a Servidão Predial registrada sob nº 23 e Av.24/19.256, mencionada na Av.1 e Av.16/213.973, ambas deste Registro. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331TG000201784JC198

Documento assinado digitalmente

saec

Nº Pedido: 1.053.059

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JNGZV-XBM8B-2UFZG-VWGA8>

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da 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 de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**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 nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
AO IPESP	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO ISSQN	R\$: 0,86
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 70,44

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1113283C3HC001205544XG246

PROTOCOLO: 1.053.059
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0242024-17

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2024

Assinatura Digital

Documento assinado digitalmente saec

7 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um depósito com boas dimensões, com favoráveis condições de uso. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.*

9 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliado está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.). Com base em pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis na região, estima-se que o valor do metro quadrado para o imóvel avaliado corresponde a R\$ 3.826,32.*

10 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 20 de junho de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o Depósito nº 15, 2º Subsolo, Condomínio Tree Morumbi, localizado na Rua José Arzão, 73, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP 05750-260, tem boa capacidade no mercado imobiliário, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 14.540,00 (quatorze mil e quinhentos e quarenta reais).*

11 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (JUNHO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 14.540,00

(quatorze mil e quinhentos e quarenta reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário



CRECI 22.327-J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

PÁGINA

1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – DADOS URBANOS	5
10.1 – ZONEAMENTO	5
10.2 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	5
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	6
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	6
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
15 – TABELA DAS AMOSTRAS ANALISADAS	7
16 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M ²	7
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
18 – ENCERRAMENTO	8
19 – AVALIAÇÃO	8
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	9
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL	18

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

21 de junho de 2024.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do Dr. *Jackson Kawakami*, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 204.110, estabelecido na Avenida Angélica, nº 2118, cj. 11, Consolação, São Paulo/SP, CEP 01228-200, tendo como interessado o *Condomínio Tree Morumbi*, inscrito no CNPJ/MF sob nº 29.228.953/0001-93, com endereço na Rua José Arzão, nº 73, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05750-260.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Depósito nº 15, localizado no 2º subsolo do Condomínio Tree Morumbi, na Rua José Arzão, nº 73, no bairro Vila Andrade, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05750-260.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, sendo um depósito com as seguintes dimensões:

Área útil = 3,800m²

Área comum = 1,736m²

Área total = 5,536m²

Fração ideal no terreno = 0,000189

ENTRADA DO CONDOMÍNIO *TREE MORUMBI*



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA




8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 08.288.309/0001-30.

Compromissário Comprador: ANDRÉ DE MELO SARAIVA, RG 28.969.739-6 SSP/SP/CPF 264.718.328-77.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 242.024, do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 171.302.0789-1.


CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8		
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
matrícula 242.024	ficha 01	São Paulo, 4 de agosto de 2017

IMÓVEL: O DEPÓSITO TIPO C nº 15, localizado no 2º subsolo do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 3,800m2, área comum de 1,736m2, totalizando a área de 5,536m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000189 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina 

- continua no verso -

10. DADOS URBANOS

10.1. ZONEAMENTO

- Zona de uso: ZM: Zona Mista;
- Coeficiente de aproveitamento: 1,0 vez a área do terreno (básico);
- Taxa de ocupação máxima: 70% para lotes com área igual ou superior a 500,00 m²;
- Gabarito de altura máxima: 28 metros.

10.2. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de São Paulo pelo número:

CONTRIBUINTE: 171.302.0789-1

Conforme base de dados da PMSP para o exercício de 2024, constam as seguintes informações para o imóvel avaliando:

Área Total do Terreno	6.655 m ²
Área Construída	6 m ²
Testada	24,04 m
Padrão da Construção	2-C
Tipo do Uso	Garagem
Ano da Construção	2017



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 171.302.0789-1

Local do Imóvel:
R JOSE ARZAO, 73 - DP 15
SUBSOLO 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE ARZAO, 73 - DP 15
SUBSOLO 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260

Contribuinte(s):
CPF 264.718.328-77 ANDRE DE MELO SARAIVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	6.655	Testada (m):	24,04
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0002
Área total (m ²):	6.655		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	6	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	3.712	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2017		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.396,00
- da construção:	2.291,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 11:29, sob o número WRBT24701255963. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003807-33.2023.8.26.0704 e código BYC5yJSb.

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está situado na Zona Sul da Capital de São Paulo, no bairro Vila Andrade, próximo à Avenida Giovanni Gronchi, uma das principais vias da região. Tem fácil acesso à Marginal Pinheiros, aos transportes coletivos e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, hospitais, clínicas de saúde, igrejas, e em suas imediações tem à disposição supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, shoppings, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de telecomunicações, energia elétrica, gás, água e esgoto.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetros apartamentos ofertados a venda no condomínio onde se situa o imóvel avaliando. Pelas ofertas encontradas, chegou-se ao valor unitário de metro quadrado dos apartamentos, sobre o qual considerou-se o valor correspondente a sua metade, constatando-se assim que o valor **do metro quadrado** fica entre R\$ 3.125,00 à R\$ 3.981,48, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 3.700,00 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS ANALISADAS

AMOSTRA	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA APTO.	ÁREA ÚTIL	VALOR DO METRO QUADRADO
1	Tree Morumbi	R\$ 400.000,00	64,00 m ²	R\$ 6.250,00
2	Tree Morumbi	R\$ 399.000,00	54,00 m ²	R\$ 7.388,89
3	Tree Morumbi	R\$ 480.000,00	64,00 m ²	R\$ 7.500,00
4	Tree Morumbi	R\$ 499.900,00	64,00 m ²	R\$ 7.810,94
5	Tree Morumbi	R\$ 430.000,00	54,00 m ²	R\$ 7.962,96

16. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

AMOSTRA	VALOR M ² APTO.	VALOR M ² DEPÓSITO – 0,50
1	R\$ 6.250,00	R\$ 3.125,00
2	R\$ 7.388,89	R\$ 3.694,45
3	R\$ 7.500,00	R\$ 3.750,00
4	R\$ 7.810,94	R\$ 3.905,47
5	R\$ 7.962,96	R\$ 3.981,48
	SOMA =	R\$ 18.456,40
	18.456,40 / 5 =	R\$ 3.691,28
VALOR ARREDONDADO DO METRO QUADRADO (M²) = R\$ 3.700,00		

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Segundo a pesquisa realizada e em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização. Assim, considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 21 de junho de 2024, composto de 18 (dezoito) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, verificou-se que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 3.700,00. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do depósito nº 15, localizado no 2º subsolo do Condomínio Tree Morumbi, situado na Rua José Arzão, nº 73, Vila Andrade, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05750-260, corresponde a **R\$ 14.060,00 (quatorze mil e sessenta reais).///**

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Depósito nº 15, localizado no 2º subsolo do Condomínio Tree Morumbi, situado na Rua José Arzão, nº 73, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05750-260.

VALOR AVALIADO: R\$ 14.060,00 (quatorze mil e sessenta reais).



MÊS/ANO REFERÊNCIA: Junho/2024.



POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8	DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Bel. Bernardo Oswaldo Francez Registrador	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
matricula 242.024	ficha 01	
São Paulo, 4 de agosto de 2017		
<p>IMÓVEL: O DEPÓSITO TIPO C nº 15, localizado no 2º subsolo do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 3,800m2, área comum de 1,736m2, totalizando a área de 5,536m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000189 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p> <p>CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.</p> <p>PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (<u>Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data</u>), todos deste Serviço Registral.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina </p> <hr/>		
- continua no verso -		

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

242.024

ficha

01

verso

Av.1 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI é beneficiado por uma servidão predial urbana, contínua, perpétua, de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas, ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou óticas, telefônicas ou utilização semelhantes, com a área de 1.928,93m², instituída pela **MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA**, proprietária do imóvel serviente.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.2 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.8/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, subscrito pela incorporadora **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, e com

- continua na ficha 02 -

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

242.024

ficha

02

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 4 de agosto de 2017

fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1419, deste Ofício.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.3 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS – HIPOTECA – REFERÊNCIA

Conforme R.10/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, o imóvel em maior área, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, em garantia do crédito aberto no valor de R\$38.580.000,00, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto da incorporação constante do R.7/206.929 deste Serviço Registral, e que desde já se incorpora à presente garantia: a) Prazo total do

- continua no verso -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

242.024

ficha

02

verso

financiamento: 52 meses, com início em 31/03/2014, e data da apuração da dívida/vencimento em 13/07/2018. De conformidade com o art. 1.484 do CC, o imóvel foi avaliado em R\$98.313.000,00. Consta multa e outras condições. Comparecem ainda como fiadora: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, e, na qualidade de interveniente construtora: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 01.900.191/0001-00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.4 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, INSTITUIU em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagens e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado

- continua na ficha 03 -

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

242.024

ficha

03

DÉCIMO QUINTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

4 de agosto de 2017

TREE MORUMBI com a área de 522,13m². Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Av.5 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datados de 10 de julho de 2017, para constar que a instituinte e proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Maria Lucia de Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

Av.6 em 6 de Setembro de 2017

Prenotação 711.839, de 23 de agosto de 2017

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 3º Aditamento datado de 04 de maio de 2017, na forma da Lei

- continua no verso -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

242.024

ficha

03

verso

4.380/64, com alterações introduzidas pela Lei 5.049/66, pelo qual, as partes contratantes, de um lado, o credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, representado por Vania Angelo Pereira e Adriana Infante, e de outro, a devedora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Rafael Novellino e Sandra Esthy Attie Petzenbaum, com a anuência da fiadora **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, já qualificada, representada por Rafael Abba Horn e Elie Horn; e, da interveniente construtora: **CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Ricardo Uchôa Luna e Yorki Oswaldo Estefan, de comum acordo, Aditaram os Instrumentos Particulares que deram origem à Hipoteca objeto do R.10/206.929 deste Registro, mencionada na Av.3 desta matrícula, para constar que, a partir desta data, o valor dos juros a ser pago, corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da taxa de juros (taxa nominal mensal de 0,7515% e efetiva anual de 9,40%), sobre o saldo devedor atualizado, importando nesta data, em R\$28.209.943,01, e, ainda, que, o Índice de Recebimento Previsto (IRP), cuja verificação permanecerá a ser realizada conforme parâmetros estabelecidos no contrato, deverá corresponder a 0,9; ficando ratificado todos os demais itens, cláusulas e condições dos contratos ora aditados, continuando em pleno vigor a hipoteca objeto daquele registro.

O Escrevente Autorizado,
Rodrigo Di Sessa Fassina



(continua na ficha 04)

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

242.024

ficha

04

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

17 de abril de 2018

Av.07 em 17 de abril de 2018

Prenotação 727.343 de 04 de abril de 2018.

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular datado de 06 de março de 2018, para constar que fica CANCELADA PARCIALMENTE a HIPOTECA objeto do R.10/206.929, mencionada na Av.3 e Av.6 e desligado da referida garantia o imóvel constante desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Av.08 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.893 de 08 de agosto de 2019.

RETIFICAÇÃO - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 123/128); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 366), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, as partes contratantes de um lado, a proprietária do imóvel serviente, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, representada por Mariana Senna Santa'anna e Marcelo Dzik, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, de outro lado, a proprietária e incorporadora dos imóveis dominantes,

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

242.024

ficha

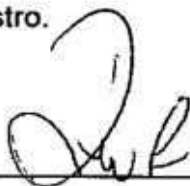
04

verso

designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Felipe Russo de Almeida Cunha e Piero Julian dos Santos Sevilla, adquiridos pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, onde foram implantados os condomínios denominados "**RESERVA MORUMBI**" e "**TREE MORUMBI**", respectivamente, de comum acordo RETIFICARAM E RATIFICARAM as Escrituras Públicas que deram origem ao R.23 e Av.24/19.256, mencionadas na Av.1, desta matrícula, tão somente com relação a descrição da área abrangida pela servidão que passou a ter a área de 2.032,75m², devidamente descrita na Av.16/213.973, deste Registro.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331AE000202773ML19T

Av.09 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.895 de 08 de agosto de 2019.

INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 129/140); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 395), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, a proprietária do imóvel serviente matriculado sob nº 213.973, deste Registro, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, com anuência da titular e incorporadora dos imóveis dominantes pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, INSTITUIU em favor da "Concessionária"

(continua na ficha 05)

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

242.024

ficha

05

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 10 de setembro de 2019

ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Avenida Doutor Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre uma faixa do terreno, com a área de 2.032,75m², descrita no R.17/213.973, deste Registro, a ser utilizada como acesso aos imóveis dominantes onde estão implantados os Condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", matriculados sob nºs 206.928 e 206.929, respectivamente. Constatam outras condições, e em especial a ciência da ELETROPAULO da manutenção da eficácia e destinação dada a Servidão Predial registrada sob nº 23 e Av.24/19.256, mencionada na Av.1 e Av.16/213.973, ambas deste Registro. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331TG000201784JC198

21. ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 171.302.0789-1

Local do Imóvel:

R JOSE ARZAO, 73 - DP 15
SUBSOLO 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE ARZAO, 73 - DP 15
SUBSOLO 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260

Contribuinte(s):

CPF 264.718.328-77 ANDRE DE MELO SARAIVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.655	Testada (m):	24,04
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0002
Área total (m²):	6.655		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	6	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.712	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2017		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.396,00
- da construção:	2.291,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	1.571,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	13.059,00
Base de cálculo do IPTU:	14.630,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/09/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///



CRECI 22.327-J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – DADOS URBANOS	5
10.1 – ZONEAMENTO	5
10.2 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	5
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	6
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	6
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
15 – TABELA DAS AMOSTRAS	7
16 – AMOSTRAS ANALISADAS	7
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
18 – ENCERRAMENTO	10
19 – AVALIAÇÃO	10
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	11
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL	23

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

06 de maio de 2024.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do Dr. *Jackson Kawakami*, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 204.110, estabelecido na Avenida Angélica, nº 2118, cj. 11, Consolação, São Paulo/SP, CEP 01228-200, tendo como interessado o *Condomínio Tree Morumbi*, inscrito no CNPJ/MF sob nº 29.228.953/0001-93, com endereço na Rua José Arzão, nº 73, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05750-260.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 57, localizado no 5º andar da Torre 2 do Condomínio Tree Morumbi, na Rua José Arzão, nº 73, no bairro Vila Andrade, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05750-260.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial urbano, sendo um apartamento, com as seguintes dimensões:

Área útil = 64,140m²

Área comum = 55,888m²

Área total = 120,028m²

Fração ideal no terreno = 0,003699

Vaga de garagem = 01

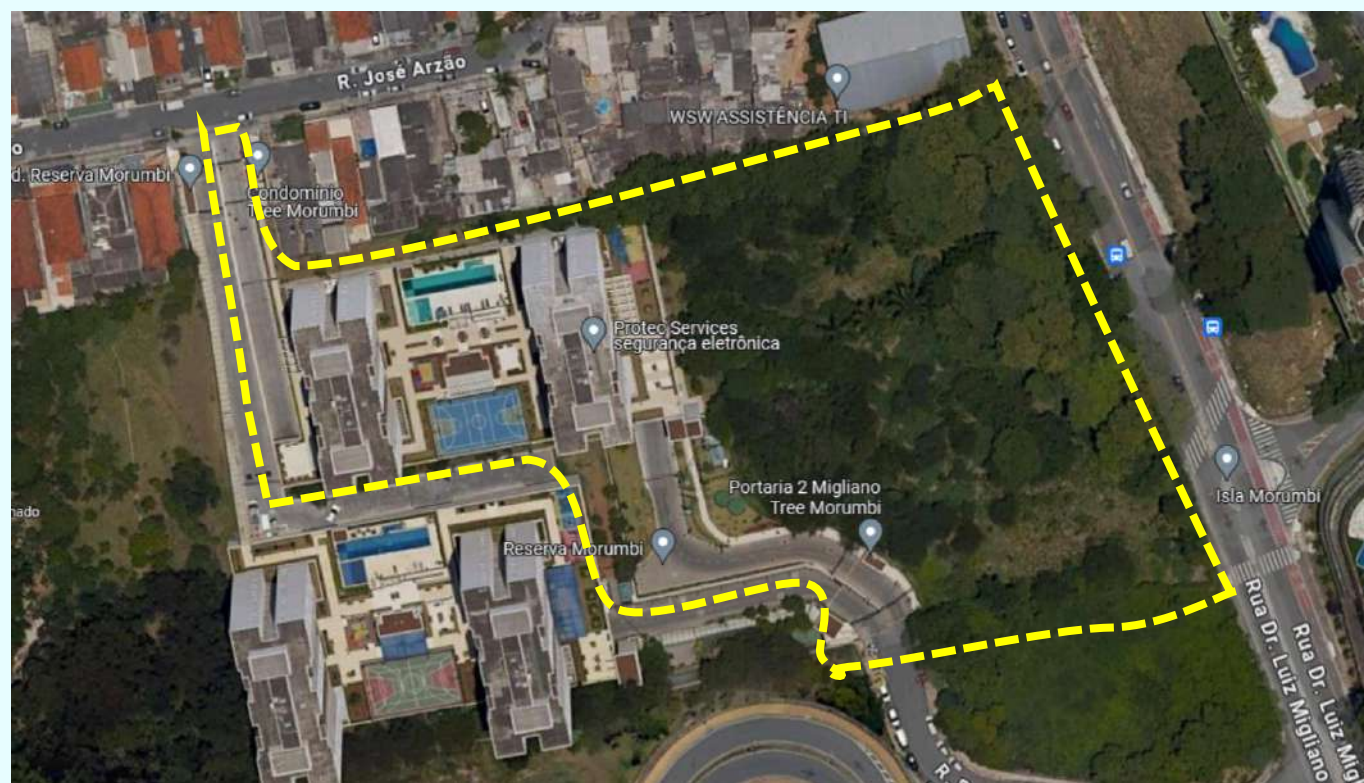
ENTRADA DO CONDOMÍNIO *TREE MORUMBI*



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA




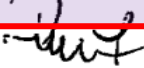
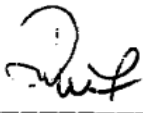
8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

ANDRÉ DE MELO SARAIVA, portador do RG nº 28.969.739-6 SSP/SP e CPF nº 264.718.328-77.

Obs.: Com Alienação Fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 241.853, do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 171.302.0618-6.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8		
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
matrícula	ficha	 São Paulo, 4 de agosto de 2017
241.853	01	
<p>IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 57, localizado no 5º Pavimento da TORRE 2, integrante do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 64,140m², área comum de 55,888m², sendo 35,529m² de área comum coberta e 20,359m² de área comum descoberta, totalizando a área de 120,028m², com direito a 1 vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio, com capacidade para apenas 1 veículo de passeio de pequeno porte, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003699 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p> <p>CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.</p> <p>PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (<u>Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data</u>), todos deste Serviço Registral.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina </p>		
- continua no verso -		

10. DADOS URBANOS

10.1. ZONEAMENTO

- Zona de uso: ZM: Zona Mista;
- Coeficiente de aproveitamento: 1,0 vez a área do terreno (básico);
- Taxa de ocupação máxima: 70% para lotes com área igual ou superior a 500,00 m²;
- Gabarito de altura máxima: 28 metros.

10.2. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de São Paulo pelo número:

CONTRIBUINTE: 171.302.0618-6

Conforme base de dados da PMSP para o exercício de 2024, constam as seguintes informações para o imóvel avaliando:

Área Total do Terreno	6.655 m ²
Área Construída	102 m ²
Testada	24,04 m
Padrão da Construção	2-C
Tipo do Uso	Residencial
Ano da Construção	2017



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 171.302.0618-6

Local do Imóvel:

R JOSE ARZAO, 73 - AP 57 E VG
TORRE 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE ARZAO, 73 - AP 57 E VG
TORRE 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260

Contribuinte(s):

CPF 264.718.328-77 ANDRE DE MELO SARAIVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	6.655	Testada (m):	24,04
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0037
Área total (m ²):	6.655		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	102	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	3.712	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2017		

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está situado na Zona Sul da Capital de São Paulo, no bairro Vila Andrade, próximo à Avenida Giovanni Gronchi, uma das principais vias da região. Tem fácil acesso à Marginal Pinheiros, aos transportes coletivos e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, hospitais, clínicas de saúde, igrejas, e em suas imediações tem à disposição supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, shoppings, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de telecomunicações, energia elétrica, gás, água e esgoto.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 6.250,00 à R\$ 7.962,96, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 7.382,29 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NA CAPITAL DE SÃO PAULO, NO CONDOMÍNIO TREE MORUMBI				
APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 64,14 M ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
São Paulo/SP	Tree Morumbi	R\$ 400.000,00	64,00 m ²	R\$ 6.250,00
São Paulo/SP	Tree Morumbi	R\$ 399.000,00	54,00 m ²	R\$ 7.388,89
São Paulo/SP	Tree Morumbi	R\$ 480.000,00	64,00 m ²	R\$ 7.500,00
São Paulo/SP	Tree Morumbi	R\$ 499.900,00	64,00 m ²	R\$ 7.810,94
São Paulo/SP	Tree Morumbi	R\$ 430.000,00	54,00 m ²	R\$ 7.962,96

16. AMOSTRAS ANALISADAS

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾ Anunciar Entrar

Apartamento · 64m² · 2 quartos · 1 vaga


Venda R\$ 400.000
Condomínio R\$ 450

📍 Rua José Arzão,73 , Vila Praia, São Paulo

84 m² tot.
 64 m² útil
 2 banheiros
 1 vaga
 2 quarto
 1 suite

Apartamento pronto no Ed. Tree Morumbi com lazer completo

loft
Busque por bairro
Q
Comprar
Vender
Para Imobiliárias
A Loft
Entrar



Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Andrade > Rua José Arzão > Imóvel 2PN1Q6

Apartamento à venda em Vila Andrade com 54 m², 2 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio null • Rua José Arzão • Vila Andrade, São Paulo-SP

- Apartamento
3º andar ou abaixo
- 54 m²
R\$ 7.386 /m²
- 2 quartos
1 suíte
- 1 vaga
- 2 Banheiros
- Portaria
24h
- Mobiliado

Condomínio Tree Morumbi

Valor à vista

R\$ 399.000


Entenda este valor

Parcelas a partir de R\$ 3.650/mês

Condomínio R\$ 441/mês

IPTU Isento

loft
Busque por bairro
Q
Comprar
Vender
Para Imobiliárias
A Loft
Entrar



Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Andrade > Rua Doutor Luiz Migliano > Imóvel 1P5HZNT

Apartamento à venda em Vila Andrade com 64 m², 2 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Condomínio null • Rua Doutor Luiz Migliano • Vila Andrade, São Paulo-SP

- Apartamento
7º andar ou acima
- 64 m²
R\$ 7.500 /m²
- 2 quartos
1 suíte
- 1 vaga
- 2 Banheiros
- Portaria
24h
- Mobiliado

Condomínio Tree Morumbi

Valor à vista

R\$ 480.000

Entenda este valor

Parcelas a partir de R\$ 4.386/mês

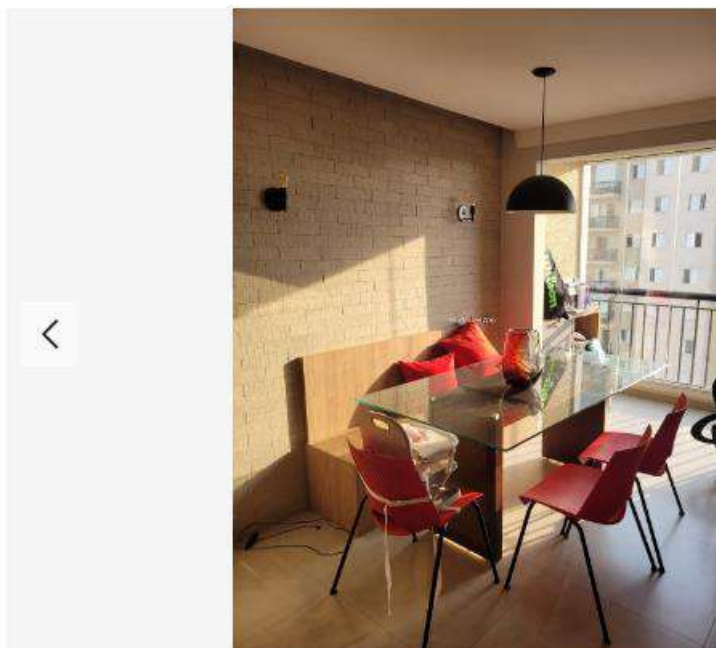
Condomínio R\$ 450/mês

IPTU R\$ 1.001/ano

APARTAMENTO

AP01440

RUA JOSÉ ARZÃO - Vila Andrade - SÃO PAULO/SP



- Venda **R\$ 499.900,00**
- Condomínio **R\$ 500,00**
- IPTU Mensal **R\$ 115,00**
- 2 dormitórios
- sendo 1 suíte
- 2 banheiros
- 1 vaga
- 64,00 m² útil
- 64,00 m² construída

Descrição do imóvel

Belíssimo Apartamento a Venda condomínio Tree Morumbi de 64m² com 2 quartos, 2 banheiros com box, móveis planejados em todos os cômodos, sacada envidraçada. Condomínio completo (piscina, academia, quadra, playground, sala de jogos, salão de festas, 2 churrasqueiras).
Entre em contato, tire suas dúvidas e agende sua visita!

arbo

Para seu negócio
Ajuda
Mais
Entrar

Início > São Paulo > Portal do Morumbi > Apartamento > AP0052_BEN

Mapa

Condomínio TREE MORUMBI - Apartamento com 2 dormitórios à venda, 54 m² por R\$ 430.000,00 - Rua Dr. Luiz Migliano, 1800 - Portal do Morumbi - São Paulo/SP

Tree Morumbi
Rua Doutor Luiz Migliano, 1800 - Portal do Morumbi - São Paulo/SP
Código de origem: AP0182

2 quartos (1 suíte)
2 banheiros
54 m² útil

1 vaga

Venda **R\$ 430.000**

Condomínio **R\$ 500**

9 pessoas estão olhando este imóvel

Salvar Compartilhar

Nome
Escreva seu nome

Telefone
(00) 99999-9999

E-mail
email@dominio.com

Que tipo de negócio você procura?

Venda Locação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 11:29, sob o número WRBT24701255963. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003807-33.2023.8.26.0704 e código 69j8diX8.

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Segundo a pesquisa realizada, verificou-se considerável número de ofertas de apartamento para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização e os benefícios que o seu condomínio disponibiliza aos condôminos, o que confere um caráter de bom atrativo imobiliário. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 06 de maio de 2024, composto de 23 (vinte e três) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 7.382,29. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua José Arzão, nº 73, apartamento 57, 5º andar da Torre 2 do Condomínio Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05750-260, corresponde a **R\$ 473.500,00 (quatrocentos e setenta e três mil e quinhentos reais).///**

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 57, 5º andar da Torre 2 do Condomínio Tree Morumbi, situado na Rua José Arzão, nº 73, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05750-260.

VALOR AVALIADO: R\$ 473.500,00 (quatrocentos e setenta e três mil e quinhentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Maio/2024.



POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula **241.853** ficha **01**

DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 4 de agosto de 2017

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 57, localizado no 5º Pavimento da TORRE 2, integrante do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 64,140m², área comum de 55,888m², sendo 35,529m² de área comum coberta e 20,359m² de área comum descoberta, totalizando a área de 120,028m², com direito a 1 vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio, com capacidade para apenas 1 veículo de passeio de pequeno porte, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003699 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.049.390

Documento assinado digitalmente

saec

RS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHHRB-YZ68K-CTNU6>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

241.853

ficha

01

verso

Av.1 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI é beneficiado por uma servidão predial urbana, contínua, perpétua, de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas, ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou óticas, telefônicas ou utilização semelhantes, com a área de 1.928,93m2, instituída pela MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA, proprietária do imóvel serviente.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.2 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.8/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, subscrito pela incorporadora TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e com

- continua na ficha 02 -

Nº Pedido: 1.049.390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

SAC

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

241.853

ficha

02

DÉCIMO OITAVO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

[Handwritten signature]

São Paulo, 4 de agosto de 2017

fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1419, deste Ofício.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____

[Handwritten signature]

Av.3 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS – HIPOTECA – REFERÊNCIA

Conforme R.10/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, o imóvel em maior área, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, em garantia do crédito aberto no valor de R\$38.580.000,00, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto da incorporação constante do R.7/206.929 deste Serviço Registral, e que desde já se incorpora à presente garantia: a) Prazo total do

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.049.390

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

241.853

ficha

02

verso

financiamento: 52 meses, com início em 31/03/2014, e data da apuração da dívida/vencimento em 13/07/2018. De conformidade com o art. 1.484 do CC, o imóvel foi avaliado em R\$98.313.000,00. Consta multa e outras condições. Comparecem ainda como fiadora: CYRELA BRASIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, e, na qualidade de interveniente construtora: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 01.900.191/0001-00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.4 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, INSTITUIU em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagens e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado

- continua na ficha 03 -

Nº Pedido: 1.049.390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

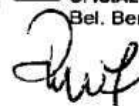
241.853

ficha

03

DÉCIMO QUINTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador



São Paulo,

4 de agosto de 2017

TREE MORUMBI com a área de 522,13m2. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.5 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datados de 10 de julho de 2017, para constar que a instituinte e proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Maria Lucia de Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.6 em 6 de Setembro de 2017

Prenotação 711.839, de 23 de agosto de 2017

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 3º Aditamento datado de 04 de maio de 2017, na forma da Lei

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.049.390

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

SAEC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

241.853

ficha

03

verso

4.380/64, com alterações introduzidas pela Lei 5.049/66, pelo qual, as partes contratantes, de um lado, o credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, representado por Vania Angelo Pereira e Adriana Infante, e de outro, a devedora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Rafael Novellino e Sandra Esthy Attie Petzenbaum, com a anuência da fiadora **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, já qualificada, representada por Rafael Abba Horn e Elie Horn; e, da interveniente construtora: **CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Ricardo Uchôa Luna e Yorki Oswaldo Estefan, de comum acordo, Aditaram os Instrumentos Particulares que deram origem à Hipoteca objeto do R.10/206.929 deste Registro, mencionada na Av.3 desta matrícula, para constar que, a partir desta data, o valor dos juros a ser pago, corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da taxa de juros (taxa nominal mensal de 0,7515% e efetiva anual de 9,40%), sobre o saldo devedor atualizado, importando nesta data, em R\$28.209.943,01, e, ainda, que, o Índice de Recebimento Previsto (IRP), cuja verificação permanecerá a ser realizada conforme parâmetros estabelecidos no contrato, deverá corresponder a 0,9; ficando ratificado todos os demais itens, cláusulas e condições dos contratos ora aditados, continuando em pleno vigor a hipoteca objeto daquele registro.

O Escrevente Autorizado,
Rodrigo Di Sessa Fassina



(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 1.049.390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente.

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

241.853

ficha

04

DÉCIMO QUINTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

10 de outubro de 2018

Av.07 em 10 de outubro de 2018

Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no R.9, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 08/10/2018, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é **CADASTRADO** pelo **CONTRIBUINTE nº 171.302.0618-6.**

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____



Av.08 em 10 de outubro de 2018

Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no registro seguinte, para constar que **fica CANCELADA PARCIALMENTE a HIPOTECA objeto do R.10/206.929, mencionada na Av.3 e Av.6 e desligado da referida garantia o imóvel constante desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, 2041, já qualificado.**

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____



(continua no verso)

Nº Pedido: 1.049.390

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

SAEB

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

241.853

ficha

04

verso

R.09 em 10 de outubro de 2018

Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 31 de agosto de 2018, na forma da Lei Fed. 4.380/64, a proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a **ANDRÉ DE MELO SARAIVA**, RG nº 28969739-6-SSP/SP, CPF nº 264.718.328-77, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Inácio Prado, 44, Jardim São Luiz, pelo valor de R\$400.800,00; sendo que parte desse valor, correspondente a R\$39.418,78, foi paga com os recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS do comprador.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



R.10 em 10 de outubro de 2018

Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, o adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, 2041, já qualificado, sendo de R\$319.312,76, o valor da dívida, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$3.187,06, o valor total da

(continua na ficha 05)

Nº Pedido: 1.049.390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

241.853

ficha

05

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

10 de outubro de 2018

prestação inicial, com vencimento para 30/09/2018, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação do devedor. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$400.800,00. Constatam do título multa e outras condições.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.11 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.893 de 08 de agosto de 2019.

RETIFICAÇÃO - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 123/128); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 366), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, as partes contrariantes de um lado, a proprietária do imóvel serviente, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, representada por Mariana Senna Santa'anna e Marcelo Dzik, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, de outro lado, a proprietária e incorporadora dos imóveis dominantes, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Felipe Russo de Almeida Cunha e Piero Julian dos Santos Sevilla, adquiridos pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, onde foram implantados os condomínios denominados **"RESERVA MORUMBI"** e **"TREE MORUMBI"**, respectivamente, de comum acordo **RETIFICARAM E**

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.049.390

R5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

241.853

ficha

05

verso

RATIFICARAM as Escrituras Públicas que deram origem ao R.23 e Av.24/19.256, mencionadas na Av.1, desta matrícula, tão somente com relação a descrição da área abrangida pela servidão que passou a ter a área de **2.032,75m²**, devidamente descrita na Av.16/213.973, deste Registro.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331BV000202602MN19H

Av.12 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.895 de 08 de agosto de 2019.

INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 129/140); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 395), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, a proprietária do imóvel serviente matriculado sob nº 213.973, deste Registro, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, com anuência da titular e incorporadora dos imóveis dominantes pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, INSTITUIU em favor da "Concessionária" ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Avenida Doutor Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre uma faixa do

(continua na ficha 06)

Nº Pedido: 1.049.390

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

241.853

ficha

06

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

10 de setembro de 2019

terreno, **com a área de 2.032,75m²**, descrita no R.17/213.973, deste Registro, a ser utilizada como acesso aos imóveis dominantes onde estão implantados os Condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", matriculados sob nºs 206.928 e 206.929, respectivamente. Constatam outras condições, e em especial a ciência da ELETROPAULO da manutenção da eficácia e destinação dada a Servidão Predial registrada sob nº 23 e Av.24/19.256, mencionada na Av.1 e Av.16/213.973, ambas deste Registro. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o **valor de R\$1.000,00**.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331JV000201613JI19B

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

saec

Nº Pedido: 1.049.390

RS

Validar aqui este documento **CERTIFICO** que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à avratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da 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 de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**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 nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

CERTIFICA MAIS, que revendo o Livro Um de Protocolo deste Registro a seu cargo, dele consta PRENOTADO sob numero NOVECENTOS E UM MIL E DEZENOVE, de 09 de novembro de 2023. O requerimento datado, expedido e subscrito digitalmente, pelo(s) (as), representante(s) do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, (com o prazo prorrogado), o qual foi devidamente autuado sob nº 17.115, nesta Serventia, solicitando a intimação do(s) fiduciante(s) devedor(es) ANDRE DE MELO SARAIVA tudo com fundamento no § 1º do artigo 26, da Lei Federal 9.514/97, a fim de cumprir as obrigações assumidas no Instrumento Particular objeto do R. 10 desta matrícula.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
AO IPESP	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO ISSQN	R\$: 0,86
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 70,44

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1113283C3SA001184171QB24Z

PROTOCOLO: 1.049.390
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0241853-45

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024

Assinatura Digital

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

saec

21. ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
		Cadastro do Imóvel: 171.302.0618-6			
Local do Imóvel: R JOSE ARZAO, 73 - AP 57 E VG TORRE 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: R JOSE ARZAO, 73 - AP 57 E VG TORRE 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260					
Contribuinte(s): CPF 264.718.328-77 ANDRE DE MELO SARAIVA					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	6.655	Testada (m):	24,04		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037		
Área total (m²):	6.655				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	102	Padrão da construção:	2-C		
Área ocupada pela construção (m²):	3.712	Uso: residência			
Ano da construção corrigido:	2017				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	1.396,00				
- da construção:	2.291,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	28.593,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	221.998,00				
Base de cálculo do IPTU:	250.591,00				
<p>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 2024.</p>					
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/08/2024, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>					

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pela subscritora devidamente inscrita no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

1.2 - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um imóvel residencial, apartamento, o qual encontra-se registrado na matrícula 241.853, perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo sob o nº de contribuinte 171.302.0618-6.

2 - SOLICITAÇÃO

2.1 - Solicitante:

Nome: DR. JACKSON KAWAKAMI

Documento de Identificação: OAB/SP n.º 204.110

Endereço: Avenida Angélica, 2.118, conj. 11, São Paulo/SP, CEP 01228-200

2.2 - Data de referência da pesquisa: 02 de maio de 2024.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 241.853 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDENTES Nº 11.332-9</p> <p>DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Esp. Bernardo Carvalho Franco Registrador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 241.853 folio: 01</p> <p>São Paulo, 4 de agosto de 2017</p> <p>IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 57, localizado no 5º Pavimento da TORRE 2, integrante do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 64,140m2, área comum de 55,888m2, sendo 35,529m2 de área comum coberta e 20,359m2 de área comum descoberta, totalizando a área de 120,028m2, com direito a 1 vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio, com capacidade para apenas 1 veículo de passeio de pequeno porte, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003699 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p> <p>CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.</p> <p>PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar - Sala 1001 - Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (<u>Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.935, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data</u>), todos deste Serviço Registral.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p style="text-align: center;">- continua no verso -</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 241.853 folio: 01</p> <p>Av.1 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI é beneficiado por <u>uma servidão predial urbana, contínua, perpétua, de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas, ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou ólicas, telefônicas ou utilização semelhantes</u>, com a área de 1.928,93m2, instituída pela MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA, proprietária do imóvel serviente.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.2 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme Av.8/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, suscrito pela incorporadora TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e com</p> <p style="text-align: center;">- continua na ficha 02 -</p> <p style="text-align: right;">Nº Pedido: 1.049.390</p>
<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDENTES Nº 11.332-9</p> <p>DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Esp. Bernardo Carvalho Franco Registrador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 241.853 folio: 02</p> <p>São Paulo, 4 de agosto de 2017</p> <p>fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dele decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1419, deste Ofício.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.3 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>ÔNUS - HIPOTECA - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.10/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, deu em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, o imóvel em maior área, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, em garantia do crédito aberto no valor de R\$38.580.000,00, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto da incorporação constante do R.7/206.929 deste Serviço Registral, e que desde já se incorpora à presente garantia: a) Prazo total do</p> <p style="text-align: center;">- continua no verso -</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 241.853 folio: 02</p> <p>financiamento: 62 meses, com início em 31/03/2014, e data da apuração da dívida/vencimento em 13/07/2018. De conformidade com o art. 1.484 do CC, o imóvel foi avaliado em R\$98.313.000,00. Constatam multa e outras condições. Comparecem ainda como fiadora: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, e, na qualidade de interveniente construtora: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 01.900.191/0001-00.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.4 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016</p> <p>ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, INSTITUIU em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉtua E GRATUITA para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagem e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado</p> <p style="text-align: center;">- continua na ficha 03 -</p> <p style="text-align: right;">Nº Pedido: 1.049.390</p>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL


Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS R2.11.132-8</p> <p>DECIMO QUINTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Dr. Bernardo Oswaldo Francoz Registrador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MORUMBI: 241.853 FOLHA: 03</p> <p>São Paulo, 4 de agosto de 2017</p> <p>TREE MORUMBI com a área de 522,13m2. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina <i>RDF</i></p> <p>Av.5 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>ABERTURA DE MATRÍCULA</p> <p>Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datados de 10 de julho de 2017, para constar que a instituinte e proprietária, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Maria Lucia do Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, <u>autorizou a abertura desta matrícula</u>.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina <i>RDF</i></p> <p>Av.6 em 6 de Setembro de 2017 Prenotação 711.839, de 23 de agosto de 2017</p> <p>ADITAMENTO</p> <p>Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 3º Aditamento datado de 04 de maio de 2017, na forma da Lei</p> <p>- continua no verso -</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MORUMBI: 241.853 FOLHA: 03</p> <p>4.380/64, com alterações introduzidas pela Lei 5.049/86, pelo qual, as partes contratantes, de um lado, o credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, representado por Vania Angelo Pereira e Adriana Infante, e de outro, a devedora, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Rafael Novellino e Sandra Esthy Attle Petzenbaum, com a anuência da <u>fiduciária</u> CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada, representada por Rafael Abba Horn e Elie Horn; e, da <u>interviente construtora</u>: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Ricardo Uchôa Luna e Yorki Oswaldo Estefan, <u>de comum acordo, Aditaram os Instrumentos Particulares que deram origem a Hipoteca objeto do R.10/206.929 deste Registro, mencionada na Av.3 desta matrícula</u>, para constar que, a partir desta data, o valor dos juros a ser pago, corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da taxa de juros (taxa nominal mensal de 0,7515% e efetiva anual de 9,40%), sobre o saldo devedor atualizado, importando nesta data, em R\$28.209.943,01, e, ainda, que, o Índice de Recebimento Previsto (IRP), cuja verificação permanecerá a ser realizada conforme parâmetros estabelecidos no contrato, deverá corresponder a 0,9; ficando ratificado todos os demais itens, cláusulas e condições dos contratos ora aditados, continuando em pleno vigor a hipoteca objeto daquele registro.</p> <p>O Escrevente Autorizado, Rodrigo Di Sessa Fassina <i>RDF</i></p> <p>(continua na ficha 04)</p> <p>Nº Pedido: 1.049.390</p>
<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS R2.11.132-8</p> <p>DECIMO QUINTO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Dr. Bernardo Oswaldo Francoz Registrador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MORUMBI: 241.853 FOLHA: 04</p> <p>São Paulo, 10 de outubro de 2018</p> <p>Av.07 em 10 de outubro de 2018 Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.</p> <p>CADASTRO ATUAL</p> <p>Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no R.9, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 08/10/2018, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo CONTRIBUINTE nº 171.302.0618-6.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina <i>RDF</i></p> <p>Av.08 em 10 de outubro de 2018 Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.</p> <p>CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA</p> <p>Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no registro seguinte, para constar que <u>fica CANCELADA PARCIALMENTE a HIPOTECA objeto do R.10/206.929, mencionada na Av.3 e Av.6</u> e desligado da referida garantia o imóvel constante desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, 2041, já qualificado.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina <i>RDF</i></p> <p>(continua no verso)</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MORUMBI: 241.853 FOLHA: 04</p> <p>R.09 em 10 de outubro de 2018 Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.</p> <p>VENDA E COMPRA</p> <p>Nos termos do Instrumento Particular de 31 de agosto de 2018, na forma da Lei Fed. 4.380/64, a proprietária, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, <u>transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a ANDRE DE MELO SARAIVA</u>, RG nº 28969739-6-SSP/SP, CPF nº 264.718.328-77, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Inácio Prado, 44, Jardim São Luiz, pelo valor de R\$400.800,00; sendo que parte desse valor, correspondente a R\$39.418,78, foi paga com os recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS do comprador.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina <i>RDF</i></p> <p>R.10 em 10 de outubro de 2018 Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.</p> <p>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</p> <p>Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, o adquirente <u>ALIENOU FIDUCIARIAMENTE</u>, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o <u>imóvel desta matrícula ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A</u>, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, 2041, já qualificado, <u>sendo de R\$319.312,76</u>, o valor da dívida, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, neias incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$3.187,06, o valor total da</p> <p>(continua na ficha 05)</p> <p>Nº Pedido: 1.049.390</p>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

➤ IPTU 2024 - Contribuinte nº 171.302.0618-6 - Prefeitura de São Paulo



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
171.302.0618-6	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R JOSE ARZAO, 73 - AP 57 E VG
TORRE 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE ARZAO, 73 - AP 57 E VG
TORRE 2 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260

Contribuinte(s):
CPF 264.718.328-77 ANDRE DE MELO SARAIVA


Mensagens:
DESCONTO NO VVI - LEI 17.719/21, ART. 3
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13
REMISSAO TOTAL DO IPTU - LEI 15.889/13, ART. 14

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 6.655
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 6.655
 Testada (m): 24,04

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 102
 Área ocupada pela construção (m²): 3.712
 Ano da construção corrigido: 2017
 Padrão da construção: 2-C
 Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)			VALOR M2			FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR																						
CONSTRUIDA	x	CONSTRUÇÃO	x	ORSOLESC	x	CONSTRUÇÃO	x	ESPECIAL	=	(A)	TERRENO INCORP	x	TERRENO	x	PROFUND	x	TIPO TERR	x	CONDOMIN	x	FRAÇÃO IDEAL	=	(B)	TERRENO NÃO INCORP	x	TERRENO	x	PROFUND	x	TIPO TERR	x	CONDOMIN	x	FRAÇÃO IDEAL	=	(C)
102		2.291,00		0,9500		221.998,00		1,000000		= (A)	6.655		1.396,00		0,4472		1,0000		1,8600		0,0037		28.593,00		1,000000		= (B)									
																											= (C)									

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	x	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	x	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
61.773,00		0,010		-185,32		432,41		1,000000		-432,41		0,00	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

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
0,00		0,00		0,00		NADA DEVE PAGAR	Não há

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial com 64,140 m² de área privativa, 55,888 m² de área comum, sendo 35,529 m² de área comum coberta e 20,359 m² de área comum descoberta, totalizando a área de 120,028 m², equivalente a uma fração ideal de 0,003699 no terreno do condomínio, e com direito a 1 vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio. Está situado na Rua José Arzão, 73 (com entrada também pela Rua Doutor Luiz Migliano, 1800), apartamento 57, 5º andar, Torre 2, Condomínio Tree Morumbi, na Vila Andrade, Capital de São Paulo, CEP 05750-260.

5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão de construção, ano da construção, porte do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e diligências realizadas nas imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis, se pôde aferir o preço do m² (metro quadrado) variando entre **R\$ 6.656,25 até R\$ 8.637,04**, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em **R\$ 7.493,00** e o valor da avaliação em **R\$ 480.600,00 (quatrocentos e oitenta mil e seiscentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 64,140 m² de área privativa, situado na Rua José Arzão, 73 (com entrada também pela Rua Doutor Luiz Migliano, 1800), apartamento 57, 5º andar, Torre 2, Condomínio Tree Morumbi, na Vila Andrade, Capital de São Paulo, CEP 05750-260, objeto da Matrícula nº 241.853 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e Contribuinte Municipal nº 171.302.0618-6.

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que **o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 480.600,00 (quatrocentos e oitenta mil e seiscentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 02 de maio de 2024.




Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F
CNAI 46.733



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

AMOSTRAS


ANUNCIE SEU IMÓVEL INDIQUE UM IMÓVEL


[Apartamentos](#) > [SP](#) > [São Paulo](#) > [Vila Andrade](#)

cód: 397805

Apartamento no Condomínio Tree Morumbi localizado na Rua José Arzão - Vila Andrade - São Paulo/SP

Vila Andrade - São Paulo/SP

Compre seu Apartamento na Rua José Arzão com 64m² 3 Dormitórios ✓ 1 Suítes ✓ 1 Vagas de garagem ✓ 2 Banheiros. Confira o Preço!

COMPARTILHAR:  

Valor: R\$ 460.000

Condomínio: R\$ 450,00



64 m²




3 quartos



1 suíte





1 vaga






2 banheiros

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

Apartamento com 2 quartos, 64 m², à venda por R\$ 426.000- Rua José Arzão - Vila Praia - São Paulo/SP
 AP39651-BA4

Fotos
Mapa

♡
✉

64 m² · 2 Quartos · 2 Banheiros · 1 Vaga

Venda	R\$ 426.000 <small>R\$ 6.656/m²</small>
Condomínio	R\$ 585/mês
IPTU	R\$ 10/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre apartamento com 64 m² à venda em São Paulo - SP

64 m²
 Área útil · 2 Quartos · 1 Suite · 2 Banheiros · 1 Vaga · Aceita pet

Apartamento dispõe de:

- 64m² de área
- 2 Dormitórios sendo 1 suites, o 3º dormitório reversível para ampliar a sala
- 2 Banheiros
- 1 Vaga de garagem, depósito privativo no subsolo
- Móveis planejados na cozinha, dormitórios, sala de TV, escritório e banheiro

Lazer

- Selão de festas
- Pergolado do salão de festas
- Playground
- Brinquedoteca
- Salão de jogos
- Salão de jogos juvenil
- Espaço teen
- Fitness
- Piscina adulto com raia de 20m
- Piscina infantil
- Solário
- Minicidade
- Churrasqueira com forno de pizza
- Praça de convivência
- Quadra esportiva

Próximo a pontos de interesse, tais como Colégios, Metrô Vila Sônia, Shopping Morumbi Town e Jardim Sul e restaurantes.



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, ap. 57, Torre 2, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP



Home Institucional Departamentos Nossos Parceiros Anuncie Seu Imóvel Contato Favoritos



Cód: AP61233

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 54 m² por R\$ 466.400,00 - Morumbi - São Paulo/SP



Home > Busca imóveis > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 54 m² por R\$ 466.400,00 - Morumbi - São Paulo/SP

Procura conforto e modernidade? Esta é sua grande chance! Apartamento com 54 m², living amplo com 2 ambientes, 2 dormitórios sendo 1 suíte, cozinha, varanda, área de serviço e 2 vagas de garagem. Possui uma iluminação natural incrível! Para seu lazer o condomínio oferece piscina, brinquedoteca, salão de festas, churrasqueira, quadra poliesportiva, área verde, espaço gourmet, playground, sala de ginástica e salão de jogos. Perfeito para reunir família e amigos! Possui também estrutura de segurança completa. Você dormirá o mais tranquilamente possível. Localização privilegiada próxima a Praça dos Cachorros, supermercados, academias, farmácias, hospitais, colégios e vias de fácil acesso como a Estr. do Campo Limpo e Av. Giovanni Gronchi. Agendamentos disponíveis de segunda a sábado. Aproveite essa oportunidade, agende sua visita e confira!

Morumbi - São Paulo/SP

R\$ 466.400,00 - Venda

Condomínio: R\$ 600,00 | IPTU: R\$ 200,00

Área Privativa 54,00 m²

Dormitório 2

Banheiro 2

Vaga 2

Outras características

Área de Serviço

Churrasqueira

Piscina

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
 CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Apartamento nº 57, 5º andar, Torre 2, Condomínio Tree Morumbi, localizado na Rua José Arzão, 73, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP 05750-260.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



- 3 – **INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** *Dr. Jackson Kawakami, advogado, com inscrição na OAB/SP nº 204.110, com escritório na Avenida Angélica, 2118, conjunto 11, São Paulo, SP, CEP 01228-200.*
- 4 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** *Apartamento com a área privativa de 64,140m², área comum de 55,888m², área total de 120,028m², correspondendo a fração ideal de 0,003699 no terreno do condomínio.*
- 5 – **PROPRIETÁRIO:** *Andre de Melo Saraiva.*
- 6 – **DOCUMENTAÇÃO:** *Certidão de matrícula expedida sob o número 241.853, pelo 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.*

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


matrícula: 241.853 ficha: 01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

[Assinatura]

São Paulo, 4 de agosto de 2017



IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 57, localizado no 5º Pavimento da TORRE 2, integrante do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 64,140m², área comum de 55,888m², sendo 35,529m² de área comum coberta e 20,359m² de área comum descoberta, totalizando a área de 120,028m², com direito a 1 vaga indeterminada na garagem coletiva do condomínio, com capacidade para apenas 1 veículo de passeio de pequeno porte, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003699 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina *[Assinatura]*

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.049.390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

SAEC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 11:29, sob o número WRBT24701255963. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003807-33.2023.8.26.0704 e código 69j8dix8.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH+8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
241.853

ficha
01
verso

Av.1 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI é beneficiado por uma servidão predial urbana, contínua, perpétua, de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas, ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou óticas, telefônicas ou utilização semelhantes, com a área de 1.928,93m2, instituída pela MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA, proprietária do imóvel serviente.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.2 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.8/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, subscrito pela incorporadora TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e com
- continua na ficha 02 -

Nº Pedido: 1.049.390

saec Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 11:29, sob o número WRBT24701255963 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003807-33.2023.8.26.0704 e código 69j8dix8

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Bernardo Oswaldo Francez
 Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

241.853

ficha

02

São Paulo, 4 de agosto de 2017

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1419, deste Ofício.

O Escrevente Substituto,
 Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.3 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS - HIPOTECA - REFERÊNCIA

Conforme R.10/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU**, o imóvel em maior área, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, em garantia do crédito aberto no valor de **R\$38.580.000,00**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto da incorporação constante do R.7/206.929 deste Serviço Registral, e que desde já se incorpora à presente garantia: a) Prazo total do

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.049.390

Documento assinado digitalmente

Saet

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula	ficha
241.853	02
	verso

financiamento: 52 meses, com início em 31/03/2014, e data da apuração da dívida/vencimento em 13/07/2018. De conformidade com o art. 1.484 do CC, o imóvel foi avaliado em R\$98.313.000,00. Constan multa e outras condições. Comparecem ainda como fiadora: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, e, na qualidade de interveniente construtora: CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 01.900.191/0001-00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.4 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, INSTITUIU em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagens e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado

- continua na ficha 03 -

Nº Pedido: 1.049.390

Documento assinado digitalmente

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OTAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

241.853

ficha

03

São Paulo,

4 de agosto de 2017

TREE MORUMBI com a área de 522,13m2. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.5 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condominio datados de 10 de julho de 2017, para constar que a instituinte e proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Maria Lucia de Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.6 em 6 de Setembro de 2017

Prenotação 711.839, de 23 de agosto de 2017

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 3º Aditamento datado de 04 de maio de 2017, na forma da Lei

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.049.390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Documento assinado digitalmente

SBEC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
241.853

ficha
03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

4.380/64, com alterações introduzidas pela Lei 5.049/66, pelo qual, as partes contratantes, de um lado, o credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, representado por Vania Angelo Pereira e Adriana Infante, e de outro, a devedora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Rafael Novellino e Sandra Esthy Attie Petzenbaum, com a anuência da fiadora **CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, já qualificada, representada por Rafael Abba Horn e Elle Horn; e, da interveniente construtora: **CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Ricardo Uchôa Luna e Yorki Oswaldo Estefan, de comum acordo, Aditaram os Instrumentos Particulares que deram origem à Hipoteca objeto do R.10/206.929 deste Registro, mencionada na Av.3 desta matrícula, para constar que, a partir desta data, o valor dos juros a ser pago, corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da taxa de juros (taxa nominal mensal de 0,7515% e efetiva anual de 9,40%), sobre o saldo devedor atualizado, importando nesta data, em R\$28.209.943,01, e, ainda, que, o Índice de Recebimento Previsto (IRP), cuja verificação permanecerá a ser realizada conforme parâmetros estabelecidos no contrato, deverá corresponder a 0,9; ficando ratificado todos os demais itens, cláusulas e condições dos contratos ora aditados, continuando em pleno vigor a hipoteca objeto daquele registro.

O Escrevente Autorizado,
Rodrigo Di Sessa Fassina



(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 1.049.390

Documento assinado digitalmente. SAEC

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
241.853

ficha
04

São Paulo, **10 de outubro de 2018**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

Av.07 em 10 de outubro de 2018
Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no R.9, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 08/10/2018, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é **CADASTRADO** pelo **CONTRIBUINTE nº 171.302.0618-6**.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____



Av.08 em 10 de outubro de 2018
Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular referido no registro seguinte, para constar que **fica CANCELADA PARCIALMENTE a HIPOTECA** objeto do R.10/206.929, mencionada na Av.3 e Av.6 e desligado da referida garantia o imóvel constante desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, 2041, já qualificado.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____



(continua no verso)

Nº Pedido: 1.049.390

Documento assinado digitalmente

saec

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **241.853**

ficha **04**
verso

R.09 em 10 de outubro de 2018
Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 31 de agosto de 2018, na forma da Lei Fed. 4.380/64, a proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a ANDRÉ DE MELO SARAIVA, RG nº 28969739-6-SSP/SP, CPF nº 264.718.328-77, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Inácio Prado, 44, Jardim São Luiz, pelo valor de R\$400.800,00; sendo que parte desse valor, correspondente a R\$39.418,78, foi paga com os recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS do comprador.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



R.10 em 10 de outubro de 2018
Prenotação 740.443 de 27 de setembro de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, o adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235, 2041, já qualificado, sendo de R\$319.312,76, o valor da dívida, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$3.187,06, o valor total da

(continua na ficha 05)

Nº Pedido: 1.049.390

Documento assinado digitalmente

Saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Bernardo Oswaldo Francez
 Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

241.853

ficha

05

São Paulo,

10 de outubro de 2018

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

prestação inicial, com vencimento para 30/09/2018, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação do devedor. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$400.800,00. Constan do título multa e outras condições.

O Escrevente Substituto,
 Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.11 em 10 de setembro de 2019
 Prenotação 762.893 de 08 de agosto de 2019.

RETIFICAÇÃO - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 123/128); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 366), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, as partes contratantes de um lado, a proprietária do imóvel serviente, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, representada por Mariana Senna Santa'anna e Marcelo Dzik, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, de outro lado, a proprietária e incorporadora dos imóveis dominantes, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Felipe Russo de Almeida Cunha e Piero Julian dos Santos Sevilla, adquiridos pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, onde foram implantados os condomínios denominados **"RESERVA MORUMBI"** e **"TREE MORUMBI"**, respectivamente, de comum acordo **RETIFICARAM E**

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.049.390

Documento assinado digitalmente

saec

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
241.853

ficha
05
verso

RATIFICARAM as Escrituras Públicas que deram origem ao R.23 e Av.24/19.256, mencionadas na Av.1, desta matrícula, tão somente com relação a descrição da área abrangida pela servidão que passou a ter a área de 2.032,75m2, devidamente descrita na Av.16/213.973, deste Registro.



O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina _____

Selo Nº 111328331BV000202602MN19H

Av.12 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.895 de 08 de agosto de 2019.

INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 129/140); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 395), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, a proprietária do imóvel serviente matriculado sob nº 213.973, deste Registro, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, com anuência da titular e incorporadora dos imóveis dominantes pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, INSTITUIU em favor da "Concessionária" **ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A**, CNPJ 61.695.227/0001-93, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Avenida Doutor Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre uma faixa do

(continua na ficha 06)

Nº Pedido: 1.049.390

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO QUINTO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula

241.853

ficha

06

São Paulo,

10 de setembro de 2019

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FULDH-8ZHRB-YZ68K-CTNU6>

terreno, **com a área de 2.032,75m2**, descrita no R.17/213.973, deste Registro, a ser utilizada como acesso aos imóveis dominantes onde estão implantados os Condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", matriculados sob nºs 206.928 e 206.929, respectivamente. Constan outras condições, e em especial a ciência da ELETROPAULO da manutenção da eficácia e destinação dada a Servidão Predial registrada sob nº 23 e Av.24/19.256, mencionada na Av.1 e Av.16/213.973, ambas deste Registro. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o **valor de R\$1.000,00**.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331JV000201613J119B

Documento assinado digitalmente

saec

Nº Pedido: 1.049.390

7 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa, e está servido de todos os serviços públicos, sendo a região com favoráveis condições de habitação, ocupada de forma mista, tanto residencial como comercial. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.*

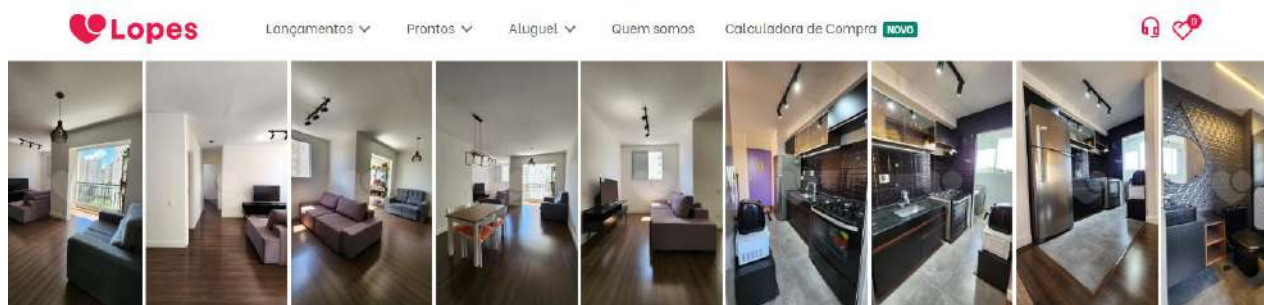
9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (Vu) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados. A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.*

O planejamento da pesquisa estabelece:

- *A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.*
- *A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.*
- *A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴



Apartamento com 2 quartos à venda em Morumbi - SP

Rua José Arzão - Morumbi - São Paulo/SP

R\$ 440.000

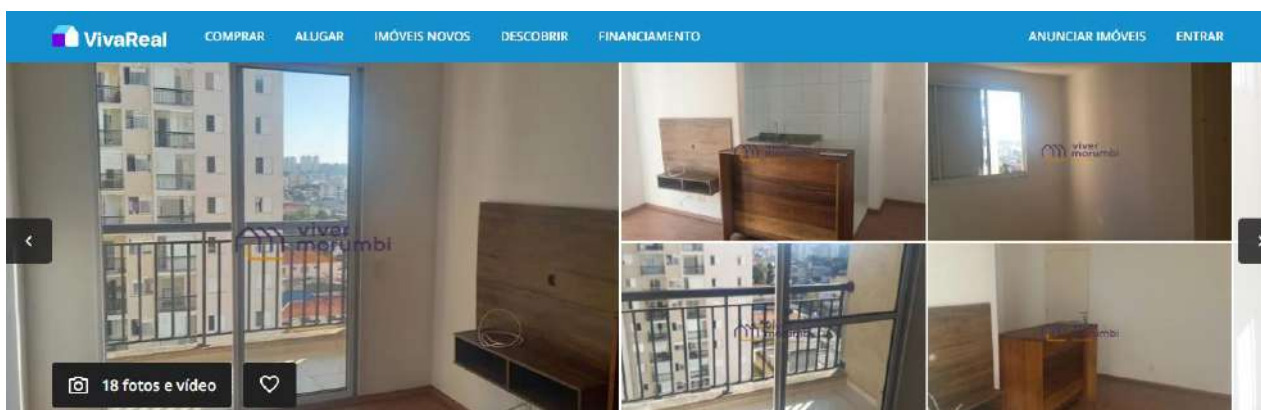
R\$ 6.875 preço do m²

Condomínio R\$ 800 IPTU R\$ 160

Parcelas a partir de **R\$ 3.917,63**

- Área**
64m²
- Dormitórios**
2
- Suítes**
1
- Banheiros**
2
- Vagas**
1

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 6.875,00 / m^2$



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Andrade / Rua José Arzão

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 390.000

Rua José Arzão, 73 - Vila Andrade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 390.000

Condomínio **R\$ 600**
IPTU **R\$ 180**

- 50m²**
- 2 quartos**
- 1 banheiro**
- 1 vaga**

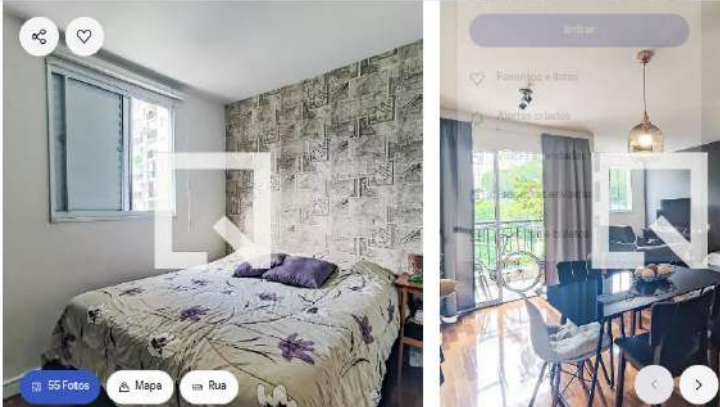
$E^2 \rightarrow VU = R\$ 7.800,00 / m^2$

Apartamento à venda com 64m², 2 quartos e 1 vaga

R\$ 500.000
Parcelas a partir de R\$ 4.398

Agendar visita Receber contato em breve

55 Fotos Mapa Rua



Início > São Paulo > Vila Andrade > Rua José Arzão > Imóvel 1676594

Rua José Arzão
Vila Andrade, São Paulo

- 2 quartos (1 suíte) **64 m² R\$ 7.813/m²** Sem metrô próx. 1 vaga
- 2 banheiros Até 3º andar Sem mobília

Valor do imóvel
R\$ 500.000

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ① R\$ 655
IPTU ① 12x R\$ 7

Agendar visita
Receber contato em breve

Favoritar Compartilhar

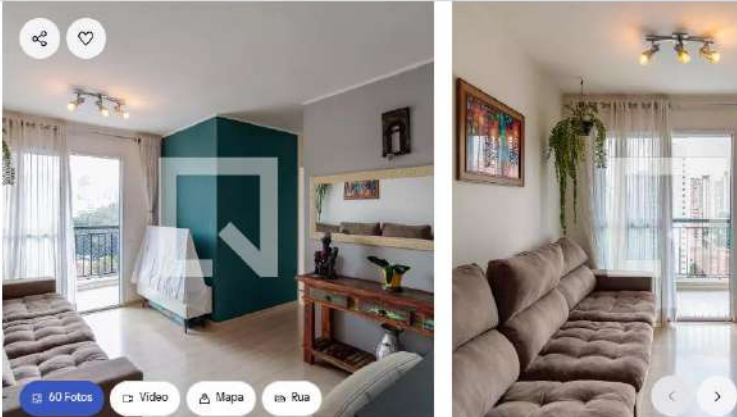
$E^3 \rightarrow VU = R\$ 7.812,50 / m^2$

Apartamento à venda com 64m², 3 quartos e 1 vaga

R\$ 520.000
Parcelas a partir de R\$ 4.570

Agendar visita Receber contato em breve

60 Fotos Vídeo Mapa Rua



Início > São Paulo > Vila Praia > Rua José Arzão > Imóvel 1712429

Rua José Arzão
Vila Praia, São Paulo

- 3 quartos (1 suíte) **64 m² R\$ 8.125/m²** Sem metrô próx. 1 vaga
- 2 banheiros 16º a 19º andar Sem mobília

Valor do imóvel
R\$ 520.000

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ① R\$ 580
IPTU ① 12x R\$ 0

Agendar visita
Receber contato em breve

Favoritar Compartilhar

$E^4 \rightarrow VU = R\$ 8.125,00 / m^2$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M ²
E ¹	6.875,00
E ²	7.800,00
E ³	7.812,50
E ⁴	8.125,00
MÉDIA ARITMÉTICA = 7.653,13	
Vu = R\$ 7.653,13/m ² - MAIO / 2024	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 7.653,13 / m^2$

12 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.).*

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 6.875,00 e R\$ 8.125,00/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 7.653,13.

Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 7.653,13 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 03 de maio de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 57, 5º andar, Torre 2, Condomínio Tree Morumbi, localizado na Rua José Arzão, 73, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP 05750-260, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 490.871,76 (quatrocentos e noventa mil e oitocentos e setenta e um reais e setenta e seis centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 491.000,00 (quatrocentos e noventa e um mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (MAIO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 491.000,00
(quatrocentos e noventa e um mil reais)

PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário



CRECI 22.327-J

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

PÁGINA

1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – DADOS URBANOS	5
10.1 – ZONEAMENTO	5
10.2 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	5
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	6
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	6
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
15 – TABELA DAS AMOSTRAS ANALISADAS	7
16 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M ²	7
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
18 – ENCERRAMENTO	8
19 – AVALIAÇÃO	8
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	9
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL	18

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

11 de julho de 2024.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do Dr. *Jackson Kawakami*, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 204.110, estabelecido na Avenida Angélica, nº 2118, cj. 11, Consolação, São Paulo/SP, CEP 01228-200, tendo como interessado o *Condomínio Tree Morumbi*, inscrito no CNPJ/MF sob nº 29.228.953/0001-93, com endereço na Rua José Arzão, nº 73, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05750-260.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Vaga de garagem nº 146M, localizada no 1º subsolo do Condomínio Tree Morumbi, na Rua José Arzão, nº 73, no bairro Vila Andrade, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05750-260.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, sendo uma vaga de garagem com as seguintes dimensões:

Área útil = 10,340m²

Área comum = 16,684m²

Área total = 27,024m²

Fração ideal no terreno = 0,000549

ENTRADA DO CONDOMÍNIO *TREE MORUMBI*



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA




8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

CRISTINA JANE DOS SANTOS, portadora do RG nº 28.374.595 e inscrita no CPF/MF sob nº 271.855.148-86.

Obs.: Com Alienação Fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 242.009, do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 171.302.0741-7.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8		
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
matrícula 242.009	ficha 01	São Paulo, 4 de agosto de 2017
<p>IMÓVEL: A VAGA nº 146M, localizada no 1º Subsolo do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 10,340m², área comum de 16,684m², totalizando a área de 27,024m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000549 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p> <p>CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.</p> <p>PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (<u>Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data</u>), todos deste Serviço Registral.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina _____</p> <p style="text-align: center;">- continua no verso -</p>		

10. DADOS URBANOS

10.1. ZONEAMENTO

- Zona de uso: ZM: Zona Mista;
- Coeficiente de aproveitamento: 1,0 vez a área do terreno (básico);
- Taxa de ocupação máxima: 70% para lotes com área igual ou superior a 500,00 m²;
- Gabarito de altura máxima: 28 metros.

10.2. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de São Paulo pelo número:

CONTRIBUINTE: 171.302.0741-7

Conforme base de dados da PMSP para o exercício de 2024, constam as seguintes informações para o imóvel avaliando:

Área Total do Terreno	6.655 m ²
Área Construída	28 m ²
Testada	24,04 m
Padrão da Construção	2-C
Tipo do Uso	Garagem
Ano da Construção	2017



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 171.302.0741-7

Local do Imóvel:

R JOSE ARZAO, 73 - VG 146M
SUBSOLO 1 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE ARZAO, 73 - VG 146M
SUBSOLO 1 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260

Contribuinte(s):

CPF 295.847.758-47 ANDRE BORGHESE CARBONE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	6.655	Testada (m):	24.04
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0005
Área total (m ²):	6.655		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	28	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	3.712	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2017		

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

No caso em questão, por se tratar de vaga de garagem situada em condomínio residencial, devido à escassez de dados de mercado para imóveis análogos, será utilizado o método mais indicado ao caso, o qual consiste em definir o valor unitário de metro quadrado de área útil da vaga de garagem, considerando a metade do valor unitário da área útil dos apartamentos ofertados na região do imóvel avaliando.

Assim, na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está situado na Zona Sul da Capital de São Paulo, no bairro Vila Andrade, próximo à Avenida Giovanni Gronchi, uma das principais vias da região. Tem fácil acesso à Marginal Pinheiros, aos transportes coletivos e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, hospitais, clínicas de saúde, igrejas, e em suas imediações tem à disposição supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, shoppings, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de telecomunicações, energia elétrica, gás, água e esgoto.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetros apartamentos ofertados a venda no condomínio onde se situa o imóvel avaliando. Pelas ofertas encontradas, chegou-se ao valor unitário de metro quadrado dos apartamentos, sobre o qual considerou-se o valor correspondente a sua metade, constatando-se assim que o valor **do metro quadrado** fica entre R\$ 3.125,00 à R\$ 3.981,48, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 3.700,00 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS ANALISADAS

AMOSTRA	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA APTO.	ÁREA ÚTIL	VALOR DO METRO QUADRADO
1	Tree Morumbi	R\$ 400.000,00	64,00 m ²	R\$ 6.250,00
2	Tree Morumbi	R\$ 399.000,00	54,00 m ²	R\$ 7.388,89
3	Tree Morumbi	R\$ 480.000,00	64,00 m ²	R\$ 7.500,00
4	Tree Morumbi	R\$ 499.900,00	64,00 m ²	R\$ 7.810,94
5	Tree Morumbi	R\$ 430.000,00	54,00 m ²	R\$ 7.962,96

16. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO M²

AMOSTRA	VALOR M ² APTO.	VALOR M ² VAGA GARAGEM – 0,50
1	R\$ 6.250,00	R\$ 3.125,00
2	R\$ 7.388,89	R\$ 3.694,45
3	R\$ 7.500,00	R\$ 3.750,00
4	R\$ 7.810,94	R\$ 3.905,47
5	R\$ 7.962,96	R\$ 3.981,48
	SOMA =	R\$ 18.456,40
	18.456,40 / 5 =	R\$ 3.691,28
VALOR ARREDONDADO DO METRO QUADRADO (M²) = R\$ 3.700,00		

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Segundo a pesquisa realizada e em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização. Assim, considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 11 de julho de 2024, composto de 18 (dezoito) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, verificou-se que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 3.700,00. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda da vaga de garagem n° 146M, localizada no 1° subsolo do Condomínio Tree Morumbi, situado na Rua José Arzão, n° 73, Vila Andrade, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05750-260, corresponde a **R\$ 38.258,00 (trinta e oito mil e duzentos e cinquenta e oito reais).///**

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Vaga de garagem n° 146M, localizada no 1° subsolo do Condomínio Tree Morumbi, situado na Rua José Arzão, n° 73, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP 05750-260.

VALOR AVALIADO: R\$ 38.258,00 (trinta e oito mil e duzentos e cinquenta e oito reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Julho/2024.



POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula **242.009** ficha **01**

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 4 de agosto de 2017

IMÓVEL: A VAGA nº 146M, localizada no 1º Subsolo do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 10,340m², área comum de 16,684m², totalizando a área de 27,024m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000549 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.071.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

Documento assinado digitalmente

SAOC

R5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

242.009

folha

01

verso

Av.1 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI é beneficiado por uma servidão predial urbana, contínua, perpétua, de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas, ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou óticas, telefônicas ou utilização semelhantes, com a área de 1.928,93m², instituída pela MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA, proprietária do imóvel serviente.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.2 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.8/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, subscrito pela incorporadora TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e com

- continua na ficha 02 -

Nº Pedido: 1.071.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
242.009

ficha
02

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 4 de agosto de 2017

fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1419, deste Ofício.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.3 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, INSTITUIU em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagens e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.071.983

RS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

Documento assinado digitalmente

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

242.009

ficha

02

verso

imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado **TREE MORUMBI** com a área de 522,13m². Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.4 em 4 de Agosto de 2017

Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datados de 10 de julho de 2017, para constar que a instituinte e proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Maria Lucia de Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.05 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.893 de 08 de agosto de 2019.

RETIFICAÇÃO - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de
(continua na ficha 03)

Nº Pedido: 1.071.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZHEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

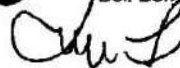
Matrícula

242.009

ficha

03

DÉCIMO QUINTO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador



São Paulo, 10 de setembro de 2019

agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 123/128); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 366), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, as partes contrariantes de um lado, a proprietária do imóvel serviente, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, representada por Mariana Senna Santa'anna e Marcelo Dzik, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, de outro lado, a proprietária e incorporadora dos imóveis dominantes, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Felipe Russo de Almeida Cunha e Piero Julian dos Santos Sevilla, adquiridos pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, onde foram implantados os condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", respectivamente, de comum acordo RETIFICARAM E RATIFICARAM as Escrituras Públicas que deram origem ao R.23 e Av.24/19.256, mencionadas na Av.1, desta matrícula, tão somente com relação a descrição da área abrangida pela servidão que passou a ter a área de 2.032,75m², devidamente descrita na Av.16/213.973, deste Registro.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331KJ000202758ED19K

Av.06 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.895 de 08 de agosto de 2019.

INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 129/140); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 395), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

Documento assinado digitalmente

SAEC

Nº Pedido: 1.071.983

85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

242.009

ficha

03

verso

Capital, para constar que, a proprietária do imóvel serviente matriculado sob nº 213.973, deste Registro, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, com anuência da titular e incorporadora dos imóveis dominantes pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, INSTITUIU em favor da "Concessionária" ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Avenida Doutor Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre uma faixa do terreno, com a área de 2.032,75m², descrita no R.17/213.973, deste Registro, a ser utilizada como acesso aos imóveis dominantes onde estão implantados os Condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", matriculados sob nºs 206.928 e 206.929, respectivamente. Constam outras condições, e em especial a ciência da ELETROPAULO da manutenção da eficácia e destinação dada a Servidão Predial registrada sob nº 23 e Av.24/19.256, mencionada na Av.1 e Av.16/213.973, ambas deste Registro. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331TD000201769QF19Q

(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 1.071.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CRLS4>

Documento assinado digitalmente

SAC

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

242.009

ficha

04

DÉCIMO QUINTO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 30 de março de 2022

Av.07 em 30 de março de 2022
Prenotação 839.317 de 07 de março de 2022.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no registro seguinte, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 14 de março de 2022, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE** nº 171.302.0741-7.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo N° 111328331FQ000733690VC220

R.08 em 30 de março de 2022

Prenotação 839.317 de 07 de março de 2022.

VENDA E COMPRA

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 25 de fevereiro de 2022, no 9º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 11.325, Página 375), a proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua do Rocio nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a ANDRÉ BORGHESE CARBONE, RG nº 32.922.386-0-SSP/SP, CPF nº 295.847.758-47, publicitário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **TATIANA EMÍDIO CARBONE**, RG nº 27.426.567-9-SSP/SP, CPF nº 352.918.968-50, professora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José Arazão nº 73, apto 31, Torre 02, pelo valor de R\$24.350,00. Venda essa

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.071.983

R5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

Documento assinado digitalmente

SAEC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

242.009

ficha

04

verso

feita em cumprimento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, datado de 07/08/2016, não registrado.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda _____

Selo Nº 111328321PX000733691LW221

R.09 em 15 de junho de 2022

Prenotação 847.069 de 31 de maio de 2022.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 17 de maio de 2022, na forma da Lei Fed. 4.380/64, os proprietários pelo R.11, **TATIANA EMIDIO CARBONE**, pedagoga, e seu marido **ANDRÉ BORGHESE CARBONE**, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita a CRISTINA JANE DOS SANTOS, RG nº 28374595-SSP/SP, CPF nº 271.855.148-86, brasileira, divorciada, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Jatobás, 30, casa 2, Colônia, pelo valor de R\$40.000,00, que somado aos valores das vendas dos imóveis das matrículas 241.831, e 242.010 deste cartório, perfaz o total de R\$520.000,00; sendo que parte desse valor, correspondente a R\$30.270,87, foi paga com os recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS da compradora.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda _____

Selo Nº 111328321DR000786267BU22W

(continua na ficha 05)

Nº Pedido: 1.071.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

Documento assinado digitalmente

SAEC

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

242.009

ficha

05

São Paulo,

15 de junho de 2022

R.10 em 15 de junho de 2022

Prenotação 847.069 de 31 de maio de 2022.

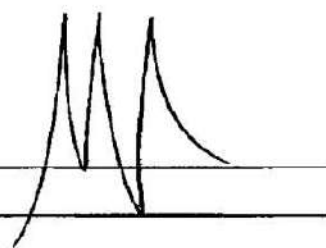
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, a adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta e das matrículas 241.831 e 242.010 ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, sendo de R\$400.000,00 o valor da dívida, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$4.195,55, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 17/06/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação da devedora. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído aos imóveis o valor de R\$500.000,00. Constam do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321PK000786268RK22G



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>


Documento assinado digitalmente

saec

Nº Pedido: 1.071.983

R5

21. ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 171.302.0741-7			
Local do Imóvel: R JOSE ARZAO, 73 - VG 146M SUBSOLO 1 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOSE ARZAO, 73 - VG 146M SUBSOLO 1 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260			
Contribuinte(s): CPF 295.847.758-47 ANDRE BORGHESE CARBONE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.655	Testada (m):	24,04
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0005
Área total (m²):	6.655		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	28	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.712	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2017		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.396,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	4.217,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	60.941,00		
Base de cálculo do IPTU:	65.158,00		
<p>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 2024.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/10/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Vaga 146M, 1º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pela subscritora devidamente inscrita no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

1.2 - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de uma vaga de garagem em condomínio de apartamentos, a qual encontra-se registrada na matrícula 242.009, perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e também consta regularmente cadastrada junto à Prefeitura de São Paulo sob o nº de contribuinte 171.302.0741-7.

2 - SOLICITAÇÃO

2.1 - Solicitante:

Nome: DR. JACKSON KAWAKAMI

Documento de Identificação: OAB/SP n.º 204.110

Endereço: Avenida Angélica, 2.118, conj. 11, São Paulo/SP, CEP 01228-200

2.2 - Data de referência da pesquisa: 08 de julho de 2024.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Vaga 146M, 1º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 242.009 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDENTES N.º 11239</p> <p>DÉCIMO QUINTAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Rui Santiago Cavalcanti Franco Registrador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.009 livro: 01</p> <p>São Paulo, 4 de agosto de 2017</p> <p>IMÓVEL: A VAGA nº 146M, localizada no 1º Subsolo do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 10,340m2, área comum de 16,684m2, totalizando a área de 27,024m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000549 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p> <p>CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.</p> <p>PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.286.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar - Sala 1001 - Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p style="text-align: right;">- continua no verso -</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.009 livro: 01</p> <p>Av.1 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI é beneficiado por <u>uma servidão predial urbana, contínua, perpétua, de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas, ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou óticas, telefônicas ou utilização semelhantes</u>, com a área de 1.028,93m2, instituída pela MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA, proprietária do imóvel serviente.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.2 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme Av.5/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, assinado pela incorporadora TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, e com</p> <p style="text-align: right;">- continua na ficha 02 -</p> <p style="text-align: right;">Nº Pedido: 1.071.983</p>
<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDENTES N.º 11239</p> <p>DÉCIMO QUINTAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Rui Santiago Cavalcanti Franco Registrador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.009 livro: 02</p> <p>São Paulo, 4 de agosto de 2017</p> <p>fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1419, deste Ofício.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.3 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016</p> <p>ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, INSTITUIU em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagem e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do</p> <p style="text-align: right;">- continua no verso -</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 242.009 livro: 02</p> <p>Imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado TREE MORUMBI com a área de 522,13m2. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.4 em 4 de Agosto de 2017 Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017</p> <p>ABERTURA DE MATRÍCULA</p> <p>Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datados de 10 de julho de 2017, para constar que o instituinte e proprietária, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Maria Lucia de Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, autorizou a abertura desta matrícula.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina</p> <p>Av.05 em 10 de setembro de 2019 Prenotação 762.893 de 08 de agosto de 2019.</p> <p>RETIFICAÇÃO - SERVIDÃO - REFERÊNCIA</p> <p>Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de</p> <p style="text-align: right;">(continua na ficha 03)</p> <p style="text-align: right;">Nº Pedido: 1.071.983</p>

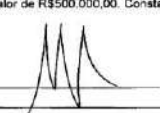



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Vaga 146M, 1º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

<p>CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: 242.009 Folio: 03</p> <p>São Paulo, 10 de setembro de 2019</p> <p>agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 123/128), e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 366), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, as partes contrariantes de um lado, a proprietária do imóvel serviente, <u>designada devedora</u>, LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, representada por Mariana Senna Santa'anna e Marcelo Dzik, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, de outro lado, a proprietária e incorporadora dos imóveis dominantes, <u>designada credora</u>, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, representada por Felipe Russo de Almeida Cunha e Piero Julian dos Santos Sevilia, adquiridos pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, onde foram implantados os condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", respectivamente, de comum acordo <u>RATIFICARAM E RATIFICARAM</u> as Escrituras Públicas que deram origem ao R.23 e Av.24/19.256, mencionadas na Av.1, desta matrícula, tão somente com relação a descrição da área abrangida pela servidão que passou a ter a área de <u>2.032,75m2</u>, devidamente descrita na Av.16/213.973, deste Registro.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina Selo Nº 111328331KJ000202758ED19K Av.05 em 10 de setembro de 2019 Prenotação 762.895 de 08 de agosto de 2019.</p> <p>INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – REFERÊNCIA</p> <p>Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 129/140), e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 395), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta</p> <p>(continua no verso)</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: 242.009 Folio: 03</p> <p>Capital, para constar que, a proprietária do imóvel serviente matriculado sob nº 213.973, deste Registro, <u>designada devedora</u>, LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, com anuência da titular e incorporadora dos imóveis dominantes pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, <u>designada credora</u>, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, <u>INSTITUIU em favor da "Concessionária" ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Avenida Doutor Marcos Penteado de Uchoa Rodrigues, 939, <u>UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉtua E GRATUITA DE PASSAGEM</u>, sobre uma faixa do terreno, <u>com a área de 2.032,75m2</u>, descrita no R.17/213.973, deste Registro, a ser utilizada como acesso aos imóveis dominantes onde estão implantados os Condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", matriculados sob nºs 206.928 e 206.929, respectivamente. Constam outras condições, e em especial a ciência da ELETROPAULO da manutenção da eficácia e destinação dada a Servidão Predial registrada sob nº 23 e Av.24/19.256, mencionada na Av.1 e Av.16/213.973, ambas deste Registro. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.</u></p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina Selo Nº 111328331TD000201769QE19Q</p> <p>(continua na ficha 04)</p> <p>Nº Pedido: 1.071.983</p>
<p>CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: 242.009 Folio: 04</p> <p>São Paulo, 30 de março de 2022</p> <p>Av.07 em 30 de março de 2022 Prenotação 839.317 de 07 de março de 2022.</p> <p>CADASTRO ATUAL</p> <p>Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no registro seguinte, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 14 de março de 2022, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo CONTRIBUINTE nº 171.302.0741-7.</p> <p>A Escrevente Autorizada, Ana Gonçalves de França Aranda Selo Nº 111328331FQ000733680VC220 R.08 em 30 de março de 2022 Prenotação 839.317 de 07 de março de 2022.</p> <p>VENDA E COMPRA</p> <p>Nos termos da Escritura Pública lavrada em 25 de fevereiro de 2022, no 9º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 11.325, Página 375), a proprietária, TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua do Rocio nº 108, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olimpia, já qualificada, <u>transmitiu o imóvel desta matrícula por venda feita</u> a ANDRÉ BORGHESE CARBONE, RG nº 32.922.386-0-SSP/SP, CPF nº 295.847.758-47, publicitário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com TATIANA EMÍDIO CARBONE, RG nº 27.426.567-9-SSP/SP, CPF nº 352.918.968-50, professora, brasileira, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José Arazão nº 73, apto 31, Torre 02, pelo valor de R\$24.350,00. Venda essa</p> <p>(continua no verso)</p>	<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: 242.009 Folio: 04</p> <p>feita em cumprimento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, datado de 07/06/2016, não registrado.</p> <p>A Escrevente Autorizada, Ana Gonçalves de França Aranda Selo Nº 111328331PX000733681LW221 R.09 em 15 de junho de 2022 Prenotação 847.069 de 31 de maio de 2022.</p> <p>VENDA E COMPRA</p> <p>Nos termos do Instrumento Particular de 17 de maio de 2022, na forma da Lei Fed. 4.380/64, os proprietários pelo R.11, TATIANA EMÍDIO CARBONE, pedagoga, e seu marido ANDRÉ BORGHESE CARBONE, já qualificados, <u>transmitiram o imóvel desta matrícula por venda feita</u> a CRISTINA JANE DOS SANTOS, RG nº 28374595-SSP/SP, CPF nº 271.855.148-86, brasileira, divorciada, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Jatobás, 30, casa 2, Colônia, pelo valor de R\$40.000,00, que somado aos valores das vendas dos imóveis das matrículas 241.831 e 242.010 deste cartório, perfaz o total de R\$520.000,00, sendo que parte desse valor correspondente a R\$30.270,87, foi paga com os recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS da compradora.</p> <p>A Escrevente Autorizada, Ana Gonçalves de França Aranda Selo Nº 111328331DR000786267BU22VV</p> <p>(continua na ficha 05)</p> <p>Nº Pedido: 1.071.983</p>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL


Rua José Arzão, 73, Vaga 146M, 1º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

<p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDIÁRIAS Nº 11.152-8</p> <p>DÉCIMO OTAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS <small>Reg. Serviço Oficial Francis Registrador</small></p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: 242.009 FOLHA: 05</p> <p>São Paulo, 15 de junho de 2022</p> <p>R.10 em 15 de junho de 2022. Prenotação 847.059 de 31 de maio de 2022.</p> <p>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</p> <p>Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, a adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta e das matrículas 241.831 e 242.010 ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, sendo de R\$400.000,00 o valor da dívida, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$4.195,55, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 17/06/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação da devedora. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído aos imóveis o valor de R\$500.000,00. Constam do título multa e outras condições.</p> <p>A Escrevente Autorizada, Ana Gonçalves de França Aranda Selo Nº 111328321PK000786268RK22G</p> 	<p>CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. Caso esta certidão seja destinada à lavatura de escritura pública, sua validade será de 30 dias. A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da 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 de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. CERTIFICO ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. Será a presente como certidão de FIDUCIÁRIA VINCULADA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. 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 nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.</p> <table border="0"> <tr> <td>AO OFICIAL</td> <td>RS: 42,22</td> <td>O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:</td> </tr> <tr> <td>AO ESTADO</td> <td>RS: 12,00</td> <td>https://selodigital.tjsp.jus.br/</td> </tr> <tr> <td>AO IPESP</td> <td>RS: 8,21</td> <td rowspan="6"></td> </tr> <tr> <td>AO SINDREG</td> <td>RS: 2,22</td> </tr> <tr> <td>AO TR. JUSTIÇA</td> <td>RS: 2,90</td> </tr> <tr> <td>AO ISSQN</td> <td>RS: 0,86</td> </tr> <tr> <td>AO MP</td> <td>RS: 2,03</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>RS: 70,44</td> </tr> </table> <p>PROTÓCOLO: 1.071.963 Recebidos por qua: CNM: 111328.2.0242009-02</p> <p>11132832.1.D001296464V24I</p> <p>CERTIFICO, finalmente, que o 15º Subdistrito - BUTANTÁ pertence ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 06/12/1925, ao 4º R.I. de 09/12/1925 a 06/10/1933; ao 10º R.I. de 07/10/1933 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e dá fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.</p> <p>São Paulo, 24 de junho de 2024</p> <p>Assinatura Digital</p>	AO OFICIAL	RS: 42,22	O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:	AO ESTADO	RS: 12,00	https://selodigital.tjsp.jus.br/	AO IPESP	RS: 8,21		AO SINDREG	RS: 2,22	AO TR. JUSTIÇA	RS: 2,90	AO ISSQN	RS: 0,86	AO MP	RS: 2,03	TOTAL	RS: 70,44
AO OFICIAL	RS: 42,22	O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:																		
AO ESTADO	RS: 12,00	https://selodigital.tjsp.jus.br/																		
AO IPESP	RS: 8,21																			
AO SINDREG	RS: 2,22																			
AO TR. JUSTIÇA	RS: 2,90																			
AO ISSQN	RS: 0,86																			
AO MP	RS: 2,03																			
TOTAL	RS: 70,44																			
<p>EM BRANCO</p>	<p>EM BRANCO</p>																			

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Vaga 146M, 1º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

➤ IPTU 2024 - Contribuinte nº 171.302.0741-7 - Prefeitura de São Paulo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
171.302.0741-7	2024	01	01/01/2024

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R JOSE ARZAO, 73 - VG 146M
SUBSOLO 1 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE ARZAO, 73 - VG 146M
SUBSOLO 1 COND TREE MORUMBI CEP 05750-260

Contribuinte(s):
CPF 295.847.758-47 ANDRE BORGHESE CARBONE


Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 6.655
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 6.655
 Testada (m): 24,04

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 28
 Área ocupada pela construção (m²): 3.712
 Ano da construção corrigido: 2017
 Padrão da construção: 2-C
 Uso: garagem



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 28	CONSTRUÇÃO 2.291,00	DBSOLESC 0,9500	CONSTRUÇÃO 60.941,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 6.655	TERRENO 1.396,00	PROFUND 0,4472	TERR INCORPORADO 4.217,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	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	
65.158,00	0,010	-195,48	456,10	1,000000	-48,66	407,44	= (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
407,44	0,00	0,00	407,44	10/02/2024

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Vaga 146M, 1º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma vaga de garagem com 10,340 m² de área privativa, 16,684 m² de área comum, totalizando a área de 27,024 m², equivalente a uma fração ideal de 0,000549 no terreno do condomínio. Está situada na Rua José Arzão, 73 (com entrada também pela Rua Doutor Luiz Migliano, 1800), Vaga 146M, no 1º subsolo do Condomínio Tree Morumbi, na Vila Andrade, Capital de São Paulo, CEP 05750-260.

5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão de construção, ano da construção, porte do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e diligências realizadas nas imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis, se pôde aferir o preço do **m² (metro quadrado) variando entre R\$ 3.328,13 até R\$ 4.318,52**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 3.762,09** e o valor da avaliação em **R\$ 38.900,00 (trinta e oito mil e novecentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua José Arzão, 73, Vaga 146M, 1º Subsolo, Cond. Tree Morumbi, Vila Andrade, São Paulo/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Vaga de garagem com 10,340 m² de área privativa, situada na Rua José Arzão, 73 (com entrada também pela Rua Doutor Luiz Migliano, 1800), Vaga 146M, no 1º subsolo do Condomínio Tree Morumbi, na Vila Andrade, Capital de São Paulo, CEP 05750-260, objeto da Matrícula nº 242.009 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e Contribuinte Municipal nº 171.302.0741-7.

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que **o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 38.900,00 (trinta e oito mil e novecentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 08 de julho de 2024.



Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F
CNAI 46.733

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
 CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Vaga de Garagem nº 146M, 1º Subsolo, Condomínio Tree Morumbi, localizado na Rua José Arzão, 73, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP 05750-260.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



- 3 – **INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** *Dr. Jackson Kawakami, advogado, com inscrição na OAB/SP nº 204.110, com escritório na Avenida Angélica, 2118, conjunto 11, São Paulo, SP, CEP 01228-200.*
- 4 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** *Vaga de Garagem com a área privativa de 10,340m², área comum de 16,684m², área total de 27,024m², correspondendo a fração ideal de 0,000549 no terreno do condomínio.*
- 5 – **PROPRIETÁRIA:** *Cristina Jane dos Santos.*
- 6 – **DOCUMENTAÇÃO:** *Certidão de matrícula expedida sob o número 242.009, pelo 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.*

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 242.009	folha 01
-----------------------------	--------------------

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 4 de agosto de 2017

IMÓVEL: A VAGA nº 146M, localizada no 1º Subsolo do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", situado na RUA JOSÉ ARZÃO nº. 73, no Lote 2, Vila Praia e Bairro do Taboão, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 10,340m2, área comum de 16,684m2, totalizando a área de 27,024m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000549 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.302.0051-1, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.288.309/0001-30, com sede nesta Capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555, 1º andar – Sala 1001 – Parte, Vila Leopoldina, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/206.929 de 15/02/2012 (Especificação Condominial registrada sob o número 24 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 12.035, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.071.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

Documento assinado digitalmente

SACC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 11:29, sob o número WRBT24701255963. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003807-33.2023.8.26.0704 e código ILXG3KXn.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
242.009

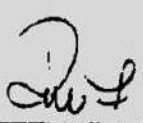
ficha
01
verso

Av.1 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.23 e Av.24/19.256, mencionados na Av.10 e Av.11/14.931, Av.1 e Av.3/195.335 e na Av.1/206.929 todas deste Serviço Registral, verifica-se que o imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado **TREE MORUMBI** é beneficiado por uma servidão predial urbana, contínua, perpétua, de trânsito, indivisível e inalienável, destinada exclusivamente ao acesso e passagem de pessoas, animais, veículos, condutos de águas limpas e servidas, ou pluviais, e de gás, linhas elétricas ou óticas, telefônicas ou utilização semelhantes, com a área de 1.928,93m2, instituída pela **MORUMBI PARC RESIDENCE LTDA**, proprietária do imóvel serviente.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.2 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.8/206.929, feita à vista do Requerimento e Memorial Descritivo, subscrito pela incorporadora **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, e com

- continua na ficha 02 -

Nº Pedido: 1.071.983

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
242.009

ficha
02

DÉCIMO OITAVO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 4 de agosto de 2017

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, a incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário denominado "TREE MORUMBI", objeto do R.7/206.929 deste Serviço Registral, FOI SUBMETIDA ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Termo esse cuja cópia, na íntegra, fica arquivada na Pasta 1419, deste Ofício.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.3 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2016

ÔNUS - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.13/206.929, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com anuência do Credor Hipotecário pelo R.10/206.929, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, INSTITUIU em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, para fins de implementação da Linha de Distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagens e dutos) sobre uma faixa de terreno em parte do

- continua no verso -

Nº Pedido: 1.071.983

Documento assinado digitalmente

saec

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

242.009

ficha

02

verso

imóvel onde está implantado o empreendimento imobiliário denominado **TREE MORUMBI** com a área de 522,13m2. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.4 em 4 de Agosto de 2017
Prenotação 708.554, de 12 de julho de 2017

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datados de 10 de julho de 2017, para constar que a instituinte e proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Maria Lucia de Jesus Rei e Felipe Russo de Almeida Cunha, autorizou a abertura desta matricula.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.05 em 10 de setembro de 2019
Prenotação 762.893 de 08 de agosto de 2019.

RETIFICAÇÃO - SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de
(continua na ficha 03)

Nº Pedido: 1.071.983

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Bernardo Oswaldo Francez
 Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
242.009

ficha
03

São Paulo, **10 de setembro de 2019**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZHEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 123/128); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 366), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta Capital, para constar que, as partes contrariantes de um lado, a proprietária do imóvel serviente, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, representada por Mariana Senna Santa'anna e Marcelo Dzik, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, de outro lado, a proprietária e incorporadora dos imóveis dominantes, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Felipe Russo de Almeida Cunha e Piero Julian dos Santos Sevilla, adquiridos pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, onde foram implantados os condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", respectivamente, de comum acordo RETIFICARAM E RATIFICARAM as Escrituras Públicas que deram origem ao R.23 e Av.24/19.256, mencionadas na Av.1, desta matrícula, tão somente com relação a descrição da área abrangida pela servidão que passou a ter a área de **2.032,75m2**, devidamente descrita na Av.16/213.973, deste Registro.

O Escrevente Substituto,
 Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331KJ000202758ED19K

Av.06 em 10 de setembro de 2019

Prenotação 762.895 de 08 de agosto de 2019.

INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – REFERÊNCIA

Procede-se a presente averbação, à vista da Escritura Pública lavrada em 02 de agosto de 2019 (Livro 3995, folhas 129/140); e, Escritura Pública lavrada em 03 de setembro de 2019 (Livro 3995, folha 395), ambas no 17º Tabelião de Notas, desta

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.071.983

Documento assinado digitalmente

SAEC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SBZW8-CBLS4>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

242.009

ficha

03

verso

Capital, para constar que, a proprietária do imóvel serviente matriculado sob nº 213.973, deste Registro, designada devedora, **LUIZ MIGLIANO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 06 L, CNPJ nº 09.244.645/0001-44, adquirido pelo R.26/19.256 e Av.3/213.973, ambas deste Registro, com anuência da titular e incorporadora dos imóveis dominantes pelo R.4/206.928 e R.3/206.929, ambas deste Registro, designada credora, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, INSTITUIU em favor da "Concessionária" ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Avenida Doutor Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, UMA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, sobre uma faixa do terreno, com a área de 2.032,75m2, descrita no R.17/213.973, deste Registro, a ser utilizada como acesso aos imóveis dominantes onde estão implantados os Condomínios denominados "RESERVA MORUMBI" e "TREE MORUMBI", matriculados sob nºs 206.928 e 206.929, respectivamente. Constatam outras condições, e em especial a ciência da ELETROPAULO da manutenção da eficácia e destinação dada a Servidão Predial registrada sob nº 23 e Av.24/19.256, mencionada na Av.1 e Av.16/213.973, ambas deste Registro. Para efeitos fiscais foi atribuído à servidão o valor de R\$1.000,00.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331TD000201769QF19Q

(continua na ficha 04)

Nº Pedido: 1.071.983

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
242.009

ficha
04

São Paulo, 30 de março de 2022

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2WB8-CBLS4>

Av.07 em 30 de março de 2022
Prenotação 839.317 de 07 de março de 2022.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista da Escritura Pública referida no registro seguinte, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 14 de março de 2022, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE nº 171.302.0741-7**.

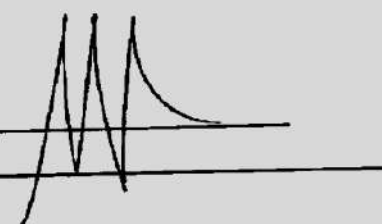
A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331FQ000733690VC220

R.08 em 30 de março de 2022

Prenotação 839.317 de 07 de março de 2022.



VENDA E COMPRA

Nos termos da Escritura Pública lavrada em 25 de fevereiro de 2022, no 9º Tabelião de Notas desta Capital (Livro 11.325, Página 375), a proprietária, **TORRES VEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua do Rocio nº 109, 3º andar, Sala 01 - parte, Vila Olímpia, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, por venda feita a ANDRÉ BORGHESE CARBONE, RG nº 32.922.386-0-SSP/SP, CPF nº 295.847.758-47, publicitário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **TATIANA EMIDIO CARBONE**, RG nº 27.426.567-9-SSP/SP, CPF nº 352.918.968-50, professora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José Arazão nº 73, apto 31, Torre 02, pelo valor de R\$24.350,00. Venda essa

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.071.983

Documento assinado digitalmente

SABEC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 11:29, sob o número WRBT24701255963. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003807-33.2023.8.26.0704 e código ILXG3KXn.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZHEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

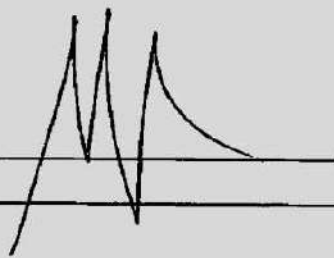
Matricula
242.009

ficha
04
verso

feita em cumprimento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, datado de 07/08/2016, não registrado.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321PX000733691LW221



R.09 em 15 de junho de 2022

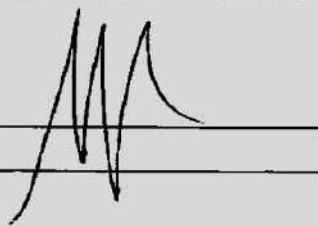
Prenotação 847.069 de 31 de maio de 2022.

VENDA E COMPRA

Nos termos do Instrumento Particular de 17 de maio de 2022, na forma da Lei Fed. 4.380/64, os proprietários pelo R. 11, **TATIANA EMIDIO CARBONE**, pedagoga, e seu marido **ANDRÉ BORGHESE CARBONE**, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, por venda feita a CRISTINA JANE DOS SANTOS, RG nº 28374595-SSP/SP, CPF nº 271.855.148-86, brasileira, divorciada, vendedora, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Jatobás, 30, casa 2, Colônia, pelo valor de R\$40.000,00, que somado aos valores das vendas dos imóveis das matrículas 241.831. e 242.010 deste cartório, perfaz o total de R\$520.000,00; sendo que parte desse valor, correspondente a R\$30.270,87, foi paga com os recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS da compradora.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321DR000786267BU22W



(continua na ficha 05)

Nº Pedido: 1.071.983

Documento assinado digitalmente

saec

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO
 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Bel. Bernardo Oswaldo Francez
 Registrador

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
242.009

ficha
05

São Paulo,

15 de junho de 2022



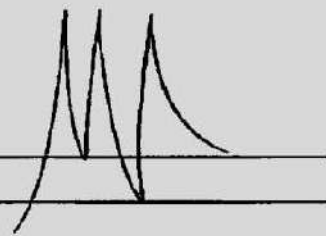
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZHEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

R.10 em 15 de junho de 2022
 Prenotação 847.069 de 31 de maio de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular referido no registro anterior, a adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, o imóvel desta e das matrículas 241.831 e 242.010 ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, sendo de R\$400.000,00 o valor da dívida, pagável por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros, na forma constante do título, e demais encargos e acessórios contratuais, consistindo em R\$4.195,55, o valor total da prestação inicial, com vencimento para 17/06/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Fica estipulado o prazo de carência de 30 dias para intimação da devedora. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído aos imóveis o valor de R\$500.000,00. Constam do título multa e outras condições.

A Escrevente Autorizada,
 Ana Gonçalves de França Aranda



Selo Nº 111328321PK000786268RK22G

Documento assinado digitalmente

saec

Nº Pedido: 1.071.983

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HEEN-A55GL-SB2W8-CBLS4>

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da 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 de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**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 nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
AO IPESP	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO ISSQN	R\$: 0,86
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 70,44

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1113283C3LD001296484VV24I

PROTOCOLO: 1.071.983
Recolhidos por guia:
CNM: 111328.2.0242009-62

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Oficial/Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 24 de junho de 2024

Assinatura Digital

onr

Documento assinado digitalmente

saec

7 – METODOLOGIA EMPREGADA: O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: O imóvel objeto da avaliação refere-se a uma vaga de garagem com boas dimensões, com favoráveis condições de uso. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.

9 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.). Com base em pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis na região, estima-se que o valor do metro quadrado para o imóvel avaliando corresponde a R\$ 3.826,32.

10 – CONCLUSÃO / DATA: Aos 10 de julho de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que a Vaga de Garagem nº 146M, localizada no 1º Subsolo do Condomínio Tree Morumbi, na Rua José Arzão, 73, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP 05750-260, tem boa capacidade no mercado imobiliário, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 39.564,15 (trinta e nove mil e quinhentos e sessenta e quatro reais e quinze centavos).

Resultando no valor arredondado de: R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais).

11 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (JULHO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 39.600,00
(trinta e nove mil e seiscentos reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques,148/150 - São Paulo-SP - CEP 05582-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003807-33.2023.8.26.0704**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Tree Morumbi**
 Executado: **Cristina Jane dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernanda Soares Fialdini**

Vistos,

Defiro a penhora dos DIREITOS que a executada Cristina Jane dos Santos possui sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 242.010 (fls. 429/441) e nº 242.009 (fls. 442/451) do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Fica nomeada a atual possuidora do bem como depositária, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Recolha o autor verba para despesas postais. Após, intime-se a executada, por carta direcionada ao endereço de citação, acerca da penhora e das avaliações apresentadas às fls. 288 e seguintes: R\$ 480.600,00 (apartamento); R\$ 14.300,00 (depósito); e R\$ 38.900,00 (vaga de garagem).

Fica a credora fiduciária intimada quanto à penhora e avaliações na pessoa de seu patrono.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

São Paulo, 26 de agosto de 2024.

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