



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 | 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 | 14 |

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

07 de março 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 Residencial Plano & Estação Vila Sonia - Caminho de Engenho*, inscrito no CNPJ/MF sob nº 40.486.362/0001-59, com endereço na Rua Caminho do Engenho, nº 284, Ferreira, São Paulo/SP, CEP 05524-000.

3. FINALIDADE DO PARECER

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

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 503, 5º andar da Torre A do Condomínio Residencial Plano & Estação Vila Sonia - Caminho de Engenho, situado na Rua Caminho do Engenho, nº 284, no bairro Ferreira, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05524-000.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

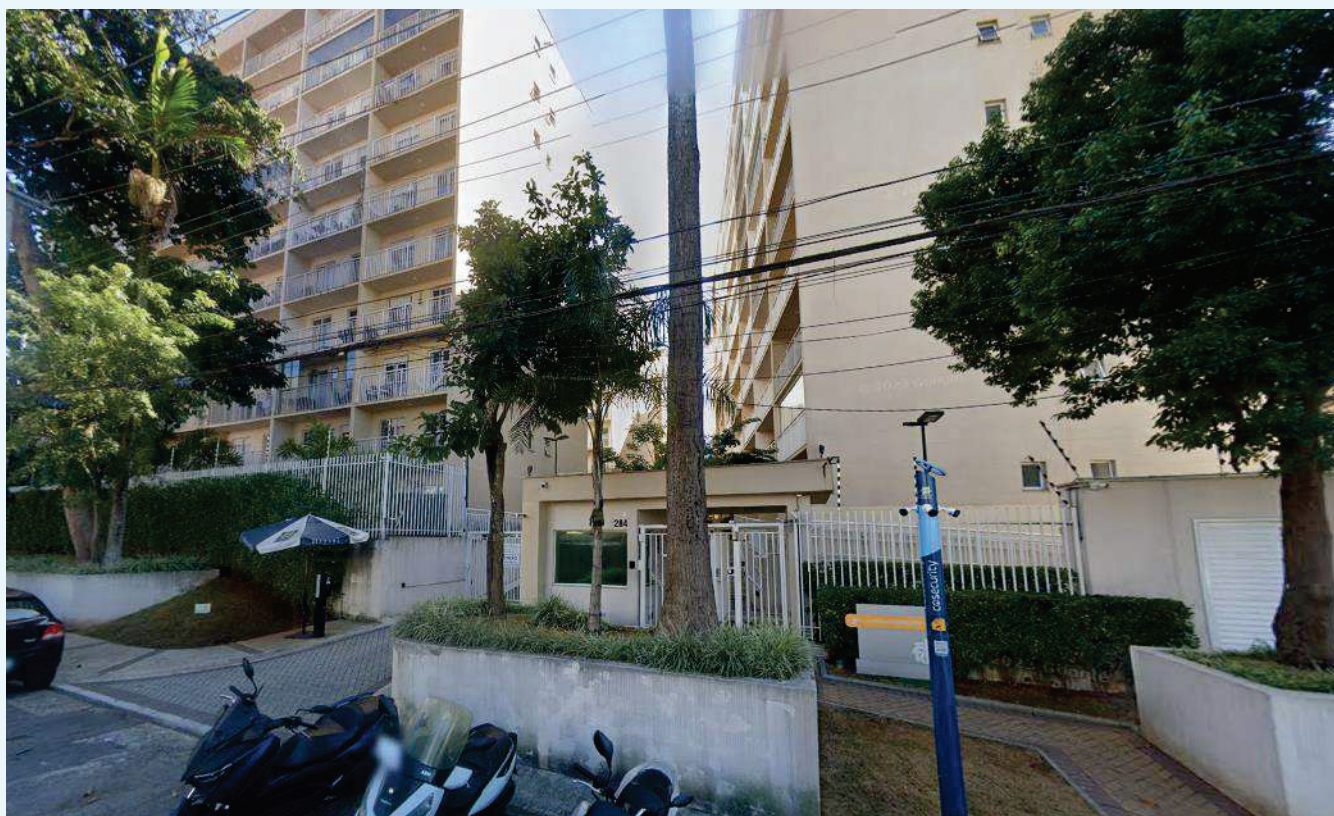
Área útil = 28,740m²

Área comum = 11,833m²

Área total = 40,573m²

Fração ideal no terreno = 0,002500

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO VILA SONIA



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

TALITA HELENA DELGADO, inscrita no CPF nº 413.882.368-93.

Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de Matrícula nº 259.619, 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 101.499.0191-6.

| | | |
|--|-------|--------------------------------|
| CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8 | | |
| LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | | |
| Matrícula | ficha | |
| 259.619 | 01 | São Paulo, 13 de abril de 2021 |
| <p>IMÓVEL: O APARTAMENTO TIPO nº 503, localizado no 5º pavimento da TORRE A, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO VILA SÔNIA - CAMINHO DE ENGENHO", situado na RUA CAMINHO DO ENGENHO, nº 284, esquina com a RUA PADRE ANTONIO LINK, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa coberta edificada de 28,740m², área comum coberta edificada de 6,514m², área total edificada de 35,254m², área comum descoberta de 5,319m², área construída mais descoberta de 40,573m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002500 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p> <p>CADASTRO: CONTRIBUINTES nºs 101.499.0123-1; 101.499.0124-1 e 101.499.0125-8, em maior área.</p> <p>PROPRIETÁRIA: TALITA HELENA DELGADO, RG nº 48.859.050-4-SSP/SP, CPF nº 413.882.368-93, brasileira, solteira, maior, técnica de segurança do trabalho, residente e domiciliada em Itapira, deste Estado, na Rua José Henrique Ferreira, 148, Loteamento Conjunto Habitacional Antonio.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.637/247.544 de 01 de abril de 2020. (Especificação Condominial registrada sob o número 880 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 13.217, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Serviço Registral.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina _____</p> <p>Selo Nº 111328311WU000495952FE21M _____</p> <p style="text-align: center;">(continua no verso)</p> | | |

Documento assinado digitalmente

saec

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: 101.499.0191-6

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

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Área Total do Terreno | 3.787 m ² |
| Área Construída | 36 m ² |
| Testada | 74,46 m |
| Padrão da Construção | 2-C |
| Tipo do Uso | Residencial |
| Ano da Construção | 2020 |



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 101.499.0191-6

Local do Imóvel:
R CAMINHO DO ENGENHO, 284 - AP 503 TORRE A
PLANO EST VILA SONIA CEP 05524-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CAMINHO DO ENGENHO, 284 - AP 503 TORRE A
PLANO EST VILA SONIA CEP 05524-000

Contribuinte(s):
CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 413.882.368-93 TALITA HELENA DELGADO

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|---|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m ²): | 3.787 | Testada (m): | 74,46 |
| Área não incorporada (m ²): | 0 | Fração ideal: | 0,0025 |
| Área total (m ²): | 3.787 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|---|-------|-----------------------|-----|
| Área construída (m ²): | 36 | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m ²): | 1.518 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 2020 | | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2024 às 16:14, sob o número WRBT24700303794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002182-95.2022.8.26.0704 e código ywV196s.

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 Oeste da Capital de São Paulo, no bairro Ferreira, integrante do distrito da Capital conhecido como Vila Sônia e Butantã. Ferreira é um bairro entre as Avenidas Professor Francisco Morato, Eliseu de Almeida e Pirajussara, bem próximo do parque Chácara do Jockey. Tem fácil acesso aos transportes coletivos - distando 1 km da Estação de Metrô Vila Sônia - 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, 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\$ 9.183,33 à R\$ 10.689,66, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 9.931,81 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

| PARÂMETRO DA PESQUISA | | | | |
|---|------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|
| IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NA RUA CAMINHO DO ENGENHO, BAIRRO FERREIRA | | | | |
| APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 28,74 m ² DE ÁREA ÚTIL | | | | |
| IMÓVEIS ANALISADOS | | | | |
| BAIRRO | LOCALIZAÇÃO | VALOR DE VENDA | ÁREA ÚTIL | VALOR DO M ² |
| Ferreira | Rua Caminho do Engenho | R\$ 275.500,00 | 30,00 m ² | R\$ 9.183,33 |
| Ferreira | Rua Caminho do Engenho | R\$ 305.000,00 | 32,00 m ² | R\$ 9.531,25 |
| Ferreira | Rua Caminho do Engenho | R\$ 280.000,00 | 29,00 m ² | R\$ 9.655,17 |
| Ferreira | Rua Caminho do Engenho | R\$ 307.400,00 | 29,00 m ² | R\$ 10.600,00 |
| Ferreira | Rua Caminho do Engenho | R\$ 310.000,00 | 29,00 m ² | R\$ 10.689,66 |

16. AMOSTRAS ANALISADAS

Apartamento à venda com 30m², 1 quarto e sem vaga

R\$ 275.500
Parcelas a partir de R\$ 2.468

Rua Caminho do Engenho
Ferreira, São Paulo

1 quarto | 30 m² | Próx. ao metrô | R\$ 9.183/m²

1 banheiro | 4° a 7° andar | Sem mobília

Valor do imóvel: **R\$ 275.500**

Entenda se é um bom negócio >

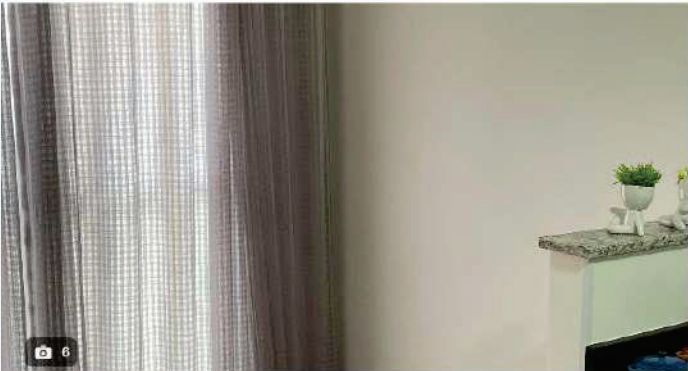


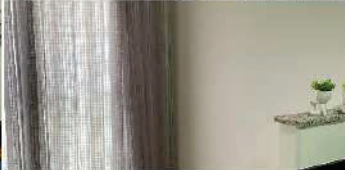

Condomínio ⓘ R\$ 250
IPTU ⓘ 12x R\$ 0

Agendar visita
Receber contato em breve

Favoritar | Compartilhar

loft

Comprar
Vender
Ferramentas Loft
Parceiros
Mais
Entrar

[Ver mais fotos](#)

Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Sônia > Rua Caminho do Engenho > Imóvel Q34UAW

Apartamento à venda em Vila Sônia com 32 m², 1 quarto, 1 suíte

Condomínio null • Rua Caminho do Engenho • Vila Sônia, São Paulo-SP

Andar alto
4º andar em diante

32 m²
R\$ 9.531 /m²

1 quarto
1 suíte

1 Banheiro

Sol o dia todo
na sala

Varanda

Portaria
24h

Vagas

Valor à vista

R\$ 305.000

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de **R\$ 2.796/mês**

Condomínio **R\$ 340/mês**

IPTU **R\$ 6.000/ano**

Condomínio Residencial Plano & Estacao Vila Sonia - Caminho de Engenho

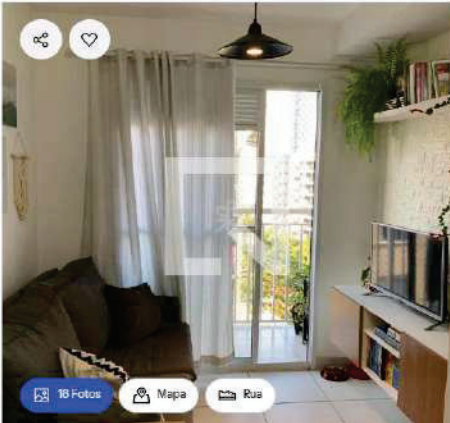
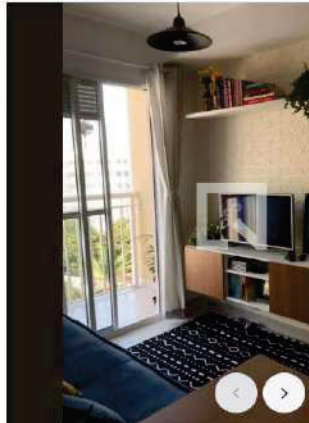
Buscar Imóveis
Para proprietários
Para imobiliárias
Indicar imóveis
Sobre
Ajuda
Entrar

Apartamento à venda com 29m², 1 quarto e sem vaga

R\$ 280.000

Parcelas a partir de R\$ 2.507

Agendar visita
Receber contato em breve

Início > São Paulo > Ferreira > Rua Caminho do Engenho > Imóvel 1407263

Rua Caminho do Engenho

Ferreira, São Paulo

1 quarto
(1 suíte)

29 m²
R\$ 9.655/m²

Próx. ao metrô

Sem mobília

1 banheiro

8º a 11º andar

Sem mobília

Imóvel 1407263 Publicado há 2 meses

Valor do imóvel

R\$ 280.000

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio **R\$ 260**

IPTU **12x R\$ 0**


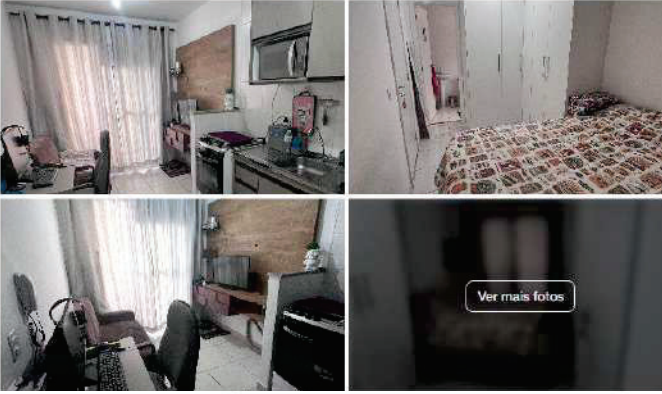
Agendar visita
Receber contato em breve

Favoritar
Compartilhar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2024 às 16:14, sob o número WRBT24700303794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002182-95.2022.8.26.0704 e código yvvV196s.

loft

Comprar
Vender
Ferramentas Loft
Parceiros
Mais
Entrar

Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Sônia > Rua Caminho do Engenho > Imóvel A9XTZG

Apartamento à venda em Vila Sônia com 29 m², 1 quarto

Condomínio null - Rua Caminho do Engenho - Vila Sônia, São Paulo-SP

Andar alto
4º andar em diante

29 m²
R\$ 10.600 /m²

1 quarto
sem suíte

1 Banheiro

Varanda

Portaria
24h

Vagas

Mobiliado

Valor à vista

R\$ 307.400

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de **R\$ 2.818/mês**


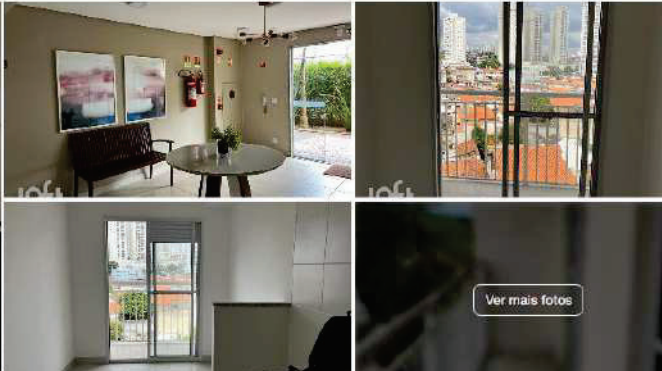
Condomínio **R\$ 350/mês**

IPTU **R\$ 38/ano**

Condomínio Residencial Plano & Estacao Vila Sonia - Caminho de Engenho

loft

Comprar
Vender
Ferramentas Loft
Parceiros
Mais
Entrar

Loft > Apartamento em São Paulo > Vila Sônia > Rua Caminho do Engenho > Imóvel 63ZM1V

Apartamento à venda em Vila Sônia com 29 m², 1 quarto

Condomínio null - Rua Caminho do Engenho - Vila Sônia, São Paulo-SP

Andar alto
4º andar em diante

29 m²
R\$ 10.689 /m²

1 quarto
sem suíte

1 Banheiro

Varanda

Portaria
24h

Vagas

Mobiliado

Valor à vista

R\$ 310.000

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de **R\$ 2.841/mês**

Condomínio **R\$ 350/mês**

IPTU **R\$ 380/ano**

Condomínio Residencial Plano & Estacao Vila Sonia - Caminho de Engenho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2024 às 16:14, sob o número WRBT24700303794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002182-95.2022.8.26.0704 e código yvvV1966.

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 das construções. 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 07 de março de 2024, composto de 14 (quatorze) 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\$ 9.931,81. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Caminho do Engenho, nº 284, apartamento 503, 5º andar da Torre A do Condomínio Residencial Plano & Estação Vila Sonia - Caminho de Engenho, no bairro Ferreira, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05524-000, corresponde a **R\$ 285.440,00 (duzentos e oitenta e cinco mil e quatrocentos e quarenta reais).///**

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 503, 5º andar da Torre A do Condomínio Residencial Plano & Estação Vila Sonia - Caminho de Engenho, situado na Rua Caminho do Engenho, nº 284, no bairro Ferreira, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05524-000.

VALOR AVALIADO: R\$ 285.440,00 (duzentos e oitenta e cinco mil e quatrocentos e quarenta reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Março/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 | | |
| Matrícula | ficho | |
| 259.619 | 01 | São Paulo, 13 de abril de 2021 |

IMÓVEL: O APARTAMENTO TIPO nº 503, localizado no 5º pavimento da TORRE A, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO VILA SÔNIA - CAMINHO DE ENGENHO", situado na RUA CAMINHO DO ENGENHO, nº 284, esquina com a RUA PADRE ANTONIO LINK, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa coberta edificada de 28,740m², área comum coberta edificada de 6,514m², área total edificada de 35,254m², área comum descoberta de 5,319m², área construída mais descoberta de 40,573m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002500 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTES nºs 101.499.0123-1; 101.499.0124-1 e 101.499.0125-8, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TALITA HELENA DELGADO, RG nº 48.859.050-4-SSP/SP, CPF nº 413.882.368-93, brasileira, solteira, maior, técnica de segurança do trabalho, residente e domiciliada em Itapira, deste Estado, na Rua José Henrique Ferreira, 148, Loteamento Conjunto Habitacional Antonio.

REGISTRO ANTERIOR: R.637/247.544 de 01 de abril de 2020. (Especificação Condominial registrada sob o número 880 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 13.217, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____

Selo Nº 111328311WU000495952FE21M _____

(continua no verso)

Documento assinado digitalmente

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

259.619

Ficha

01

verso

Av.01 em 13 de abril de 2021

Prenotação 807.391 de 06 de abril de 2021.

ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme R.638/247.544, deste Serviço Registral, a adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a FRAÇÃO IDEAL de 0,002500 correspondente a unidade desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, sendo de R\$140.511,59 o valor da dívida.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331QV000495953PN21Y

Av.02 em 13 de abril de 2021

Prenotação 807.391 de 06 de abril de 2021.

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 27 de janeiro de 2021, para constar que a incorporadora e instituinte, **PLANO PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 26.774.022/0001-00, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, 74, conjunto 132, Brooklin, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328311CW000495955LC21H

Nº Pedido: 1.012.891

Documento assinado digitalmente

saec

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 2002-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Emolumentos:

| | | | |
|----------------------|------------|----------------|-------------------|
| Ao Oficial.: | R\$: 40,91 | Ao Estado.: | R\$: 11,63 |
| Ao Ipesp.: | R\$: 7,96 | Ao Sinoreg.: | R\$: 2,15 |
| Ao T.J.....: | R\$: 2,81 | Ao ISSQN.: | R\$: 0,83 |
| Ao M.P.....: | R\$: 1,96 | TOTAL.: | R\$: 68,25 |
| Recolhidos por guia: | | | |

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, 28 de março de 2023

Assinatura Digital

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



Selo: [1113283C3LI000985260MI23Q]

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: 101.499.0191-6

Local do Imóvel:
 R CAMINHO DO ENGENHO, 284 - AP 503 TORRE A
 PLANO EST VILA SONIA CEP 05524-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R CAMINHO DO ENGENHO, 284 - AP 503 TORRE A
 PLANO EST VILA SONIA CEP 05524-000

Contribuinte(s):
 CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
 CPF 413.882.368-93 TALITA HELENA DELGADO

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 3.787 | Testada (m): | 74,46 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0025 |
| Área total (m²): | 3.787 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 36 | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 1.518 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 2020 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 1.504,00 |
| - da construção: | 2.291,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 21.345,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 80.002,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 101.347,00 |

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 04/06/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Caminho do Engenho, 284, ap. 503, Torre A, Cond. Res. Plano & Estação Vila Sônia

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 devidamente registrado na matrícula 259.619, 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 101.499.0191-6.

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: 05 de março de 2024.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Caminho do Engenho, 284, ap. 503, Torre A, Cond. Res. Plano & Estação Vila Sônia

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL


- Certidão de Matrícula 259.619 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------|------------------|--|--|---------------|-----------|--------------|-----------|--|--------------|----------|----------------|----------|--|--------------|----------|-------------|----------|--|--------------|----------|------------------------|------------------|--|-------------------------|
| <p>CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDIUMS Nº 11.132-8</p> <p>DÉCIMO OITAVO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS R. Romão Osório Franco Registador</p> <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: 259.619 Fôlha: 01</p> <p>São Paulo, 13 de abril de 2021</p> <p>IMÓVEL: O APARTAMENTO TIPO nº 503, localizado no 5º pavimento da TORRE A, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO VILA SÔNIA - CAMINHO DE ENGENHO", situado na RUA CAMINHO DO ENGENHO, nº 284, esquina com a RUA PADRE ANTONIO LINK, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa coberta edificada de 28,740m², área comum coberta edificada de 8,514m², área total edificada de 35,254m², área comum descoberta de 5,319m², área construída mais descoberta de 40,573m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002500 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.</p> <p>CADASTRO: CONTRIBUINTES nºs 101.499.0123-1; 101.499.0124-1 e 101.499.0125-8, em maior área.</p> <p>PROPRIETÁRIA: TALITA HELENA DELGADO, RG nº 48.859.050-4-SSP/SP, CPF nº 413.882.368-93, brasileira, solteira, maior, técnica de segurança do trabalho, residente e domiciliada em Itapira, deste Estado, na Rua José Henrique Ferreira, 148, Loteamento Conjunto Habitacional Antonio.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.637/247.544 de 01 de abril de 2020. (Especificação Condominial registrada sob o número 880 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 13.217, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Serviço Registral.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina Selo Nº 111328311WU000495952FE21M</p> <p>(continua no verso)</p> | <p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: 259.619 Fôlha: 01</p> <p>Av.01 em 13 de abril de 2021 Prenotação 807.391 de 06 de abril de 2021.</p> <p>ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA</p> <p>Conforme R.638/247.544, deste Serviço Registral, a adquirente <u>ALIENOU FIDUCIARIAMENTE</u>, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a <u>FRAÇÃO IDEAL de 0,002500 correspondente a unidade desta matrícula</u>, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, sendo de R\$140.511,59 o valor da dívida.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina Selo Nº 111328311WU000495953FN21Y Av.02 em 13 de abril de 2021 Prenotação 807.391 de 06 de abril de 2021.</p> <p>ABERTURA DE MATRÍCULA</p> <p>Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 27 de janeiro de 2021, para constar que a incorporadora e instituinte, PLANO PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 26.774.022/0001-00, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, 74, conjunto 132, Brooklin, <u>autorizou a abertura desta matrícula</u>.</p> <p>O Escrevente Substituto, Rodrigo Di Sessa Fassina Selo Nº 111328311WU000495955LC21H</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>CERTIFICADO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. Caso esta certidão seja destinada à leitura de escritura pública, sua validade terá de 30 dias. A PARTIR DA DATA DE SUA EMISSÃO, no termos do item 80, letra "C" do Capítulo XVI das Normas do Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, não é confundido, 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 a situação atual e não está integralmente noticiada nesta cópia, e retenta a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. <u>Serviu a presente como certidão de RUAÇÃO VINTENÁRIA, no caso de, 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 2003-2, 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>Emolumentos:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ao Oficial...</td> <td>RS: 40,01</td> <td>Ao Estado...</td> <td>RS: 11,63</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ao Ipeesp...</td> <td>RS: 7,96</td> <td>Ao Sincereg...</td> <td>RS: 2,15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ao T.J.</td> <td>RS: 2,81</td> <td>Ao ISSQN...</td> <td>RS: 0,83</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ao M.P.</td> <td>RS: 1,95</td> <td>T O T A L</td> <td>RS: 66,25</td> <td></td> </tr> </table> <p>CERTIFICADO, finalmente, que o 13º Subdistrito - BUTANTÃ pertenceu ao 1º Registro de Imóvel no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º RJ de 09/12/1925 a 06/10/1930, ao 10º RJ de 07/10/1930 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.L.A. presente e extraído em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido a verdade e da fé, Eu, Oficial/ Substituto Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assenti.</p> <p>São Paulo, 28 de março de 2023</p> <p>Assinatura Digital</p> <p>Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: https://selodigital.tjsp.jus.br</p>  <p>Selo: 111528323L000698269M202Q</p> <p>Página: 3 de 3</p> | Emolumentos: | | | | | Ao Oficial... | RS: 40,01 | Ao Estado... | RS: 11,63 | | Ao Ipeesp... | RS: 7,96 | Ao Sincereg... | RS: 2,15 | | Ao T.J. | RS: 2,81 | Ao ISSQN... | RS: 0,83 | | Ao M.P. | RS: 1,95 | T O T A L | RS: 66,25 | | <p>EM BRANCO</p> |
| Emolumentos: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ao Oficial... | RS: 40,01 | Ao Estado... | RS: 11,63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ao Ipeesp... | RS: 7,96 | Ao Sincereg... | RS: 2,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ao T.J. | RS: 2,81 | Ao ISSQN... | RS: 0,83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ao M.P. | RS: 1,95 | T O T A L | RS: 66,25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Caminho do Engenho, 284, ap. 503, Torre A, Cond. Res. Plano & Estação Vila Sônia

➤ IPTU 2024 - Contribuinte nº 101.499.0191-6 - Prefeitura de São Paulo



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

| CADASTRO DO IMÓVEL | EXERCÍCIO | NL | DATA DO FATO GERADOR |
|--------------------|-----------|----|----------------------|
| 101.499.0191-6 | 2024 | 01 | 01/01/2024 |

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R CAMINHO DO ENGENHO, 284 - AP 503 TORRE A
PLANO EST VILA SONIA CEP 05524-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CAMINHO DO ENGENHO, 284 - AP 503 TORRE A
PLANO EST VILA SONIA CEP 05524-000

Contribuinte(s):
CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CPF 413.882.368-93 TALITA HELENA DELGADO


Mensagens:
ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 3.787
 Área não incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 3.787
 Testada (m): 74,46

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 36
 Área ocupada pela construção (m²): 1.518
 Ano da construção corrigido: 2020
 Padrão da construção: 2-C
 Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

| ÁREAS (M2) | | VALOR M2 | | FATORES | | | | BASE DE CÁLCULO | FATOR | | | | | |
|--------------------|-------|------------|----------|----------|--------|-----------|--------|-----------------|----------|----------------|---------------------------|----------------------|----------|-------|
| CONSTRUIDA | 36 | CONSTRUÇÃO | 2.291,00 | DBSOLESC | 0,9700 | | | 80.002,00 | ESPECIAL | 1,000000 = (A) | | | | |
| TERRENO INCORP | 3.787 | TERRENO | 1.504,00 | PROFUND | 0,8944 | TIPO TERR | 1,0475 | CONDOMIN | 1,6000 | FRAÇÃO IDEAL | 0,0025 = TERR INCORPORADO | 1,000000 = (B) | | |
| TERRENO NÃO INCORP | | TERRENO | | PROFUND | | TIPO TERR | | CONDOMIN | | FRAÇÃO IDEAL | | 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 |
| | 0,010 | 0,00 | | 0,000000 | 0,00 | 0,00 = (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 CREDITO DA NF ELETRÔNICA | ATUALIZAÇÃO MONETARIA | 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 Caminho do Engenho, 284, ap. 503, Torre A, Cond. Res. Plano & Estação Vila Sônia

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial com 28,740 m² de área privativa, 6,514 m² de área comum coberta, 5,319 m² de área comum descoberta, totalizando 40,573 m², equivalente a uma fração ideal de 0,002500 no terreno do condomínio. Está situado na Rua Caminho do Engenho, 284, apartamento 503, no 5º andar, Torre A, Condomínio Residencial Plano & Estação Vila Sônia – Caminho de Engenho, no bairro Ferreira, Capital de São Paulo, CEP 05524-000.

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\$ 9.677,42 até R\$ 10.600,00**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 10.000,00** e o valor da avaliação em **R\$ 287.400,00 (duzentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Caminho do Engenho, 284, ap. 503, Torre A, Cond. Res. Plano & Estação Vila Sônia

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 28,740 m² de área privativa, situado na Rua Caminho do Engenho, 284, apartamento 503, no 5º andar, Torre A, Condomínio Residencial Plano & Estação Vila Sônia – Caminho de Engenho, no bairro Ferreira, Capital de São Paulo, CEP 05524-000, objeto da Matrícula nº 259.619 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, Contribuinte Municipal nº 101.499.0191-6.

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\$ 287.400,00 (duzentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 05 de março de 2024.



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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Caminho do Engenho, 284, ap. 503, Torre A, Cond. Res. Plano & Estação Vila Sônia

AMOSTRAS



Apartamento com 1 dormitório à venda, 31 m² - Ferreira - São Paulo/SP

AP70122-BA1



31 m² 1 Quarto 1 Banheiro



Venda

R\$ 300.000
R\$ 9.677/m²

Condomínio

R\$ 350/mês

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Sobre apartamento com 31 m² à venda em São Paulo - SP

31 m² Área útil 1 m² Área total 1 Quarto 1 Banheiro

Apartamento com 1 dormitório à venda, 31 m² - Ferreira - São Paulo/SP

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Caminho do Engenho, 284, ap. 503, Torre A, Cond. Res. Plano & Estação Vila Sônia



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Ferreira / Rua Caminho do Engenho

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 370.000

COD. DI28836

Rua Caminho do Engenho, 284 - Ferreira, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

38m² 1 quarto 1 banheiro 1 suíte 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel. [Reportar problema ou denunciar anúncio](#)



ANUNCIANTE
DIAGONAL IMÓVEIS

36 avaliações

COMPRA

R\$ 370.000

Condomínio R\$ 290
IPTU R\$ 30

ANUNCIANTE
DIAGONAL IMÓVEIS



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 37... VER TELEFONE](#)

[Mais 2 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas](#)

A menos de 800 ms. da Estação Vila Sônia do Metrô - Linha Amarela
1 suíte - Sala integrada à cozinha, em conceito aberto. Bela sacada, integrando os dois ambientes, sala e o quarto. Repleto de armários, só trazer a cama e utensílios, elétricos e pessoais. Com piso laminado no quarto, e frio, na sala e cozinha. Venha conhecer, agende sua visita com a Corretora Elaine: 9.9200.4500 - vivo e zap - Credi: 88858

Referência no mercado imobiliário na zona Oeste de São Paulo, a Diagonal Imóveis oferece aos seus clientes soluções completas em consultoria imobiliária. Fundada em 1978, a empresa é especialista no mercado de venda e compra, prestando assessoria a compradores e vendedores de imóveis novos e usados.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Caminho do Engenho, 284, ap. 503, Torre A, Cond. Res. Plano & Estação Vila Sônia

EXEIMÓVEIS

Apartamento com 1 quarto, 30 m², à venda por R\$ 318.000- Rua Caminho do Engenho, 284 - Ferreira - São Paulo/SP

AP46800-EXEI

30 m² 1 Quarto

Venda **R\$ 318.000**
R\$ 10.600/m²

Condomínio **R\$ 250/mês**

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre apartamento com 30 m² à venda em São Paulo - SP

30 m² Área útil | 30 m² Área total | 30 m² Área privativa | 1 Quarto | 1 Suite

Apartamento com 1 dormitório à venda, 30 m² por R\$ 318.000 - Ferreira - São Paulo/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2024 às 16:14, sob o número WRBT24700303794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002-182-95.2022.8.26.0704 e código BTJwtk8D.

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 503, Torre A, Condomínio Residencial Plano & Estação Vila Sonia - Caminho de Engenho, localizado na Rua Caminho do Engenho, 284, Ferreira, São Paulo, SP, CEP 05524-000.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2024 às 16:14, sob o número WRBT24700303794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002182-95.2022.8.26.0704 e código 2oWTeH01.

- 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 28,740m², área comum coberta de 6,514m², área comum descoberta de 5,319m², e área total de 40,573m², correspondendo a fração ideal de 0,002500 no terreno do condomínio.*
- 5 – **PROPRIETÁRIA:** *Talita Helena Delgado.*
- 6 – **DOCUMENTAÇÃO:** *Certidão de matrícula expedida sob o número 259.619, 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

259.619

01

SÃO PAULO, 13 de abril de 2021

IMÓVEL: O APARTAMENTO TIPO nº 503, localizado no 5º pavimento da TORRE A, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & ESTAÇÃO VILA SÔNIA - CAMINHO DE ENGENHO", situado na RUA CAMINHO DO ENGENHO, nº 284, esquina com a RUA PADRE ANTONIO LINK, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa coberta edificada de 28,740m2, área comum coberta edificada de 6,514m2, área total edificada de 35,254m2, área comum descoberta de 5,319m2, área construída mais descoberta de 40,573m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002500 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTES nºs 101.499.0123-1; 101.499.0124-1 e 101.499.0125-8, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TALITA HELENA DELGADO, RG nº 48.859.050-4-SSP/SP, CPF nº 413.882.368-93, brasileira, solteira, maior, técnica de segurança do trabalho, residente e domiciliada em Itapira, deste Estado, na Rua José Henrique Ferreira, 148, Loteamento Conjunto Habitacional Antonio.

REGISTRO ANTERIOR: R.637/247.544 de 01 de abril de 2020. (Especificação Condominial registrada sob o número 880 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob o nº 13.217, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina _____
Selo Nº 111328311WU000495952FE21M

(continua no verso)

Nº Pedido: 1.012.891

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WEW69-MUK75-3WSV7-F595A>

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 08/03/2024 às 16:14, sob o número WRBT24700303794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002182-95.2022.8.26.0704 e código 2oWTeH01.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

259.619

ficha

01

verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVEW69-MUK75-3WSV7-F595A>

Av.01 em 13 de abril de 2021
 Prenotação 807.391 de 06 de abril de 2021.

ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme R.638/247.544, deste Serviço Registral, a adquirente ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a FRAÇÃO IDEAL de 0,002500 correspondente a unidade desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, sendo de R\$140.511,59 o valor da dívida.

O Escrevente Substituto,
 Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328331QV000495953PN21Y

Av.02 em 13 de abril de 2021
 Prenotação 807.391 de 06 de abril de 2021.

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 27 de janeiro de 2021, para constar que a incorporadora e instituinte, **PLANO PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 26.774.022/0001-00, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, 74, conjunto 132, Brooklin, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,
 Rodrigo Di Sessa Fassina



Selo Nº 111328311CW000495955LC21H

Nº Pedido: 1.012.891

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 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-mercado-lógicas 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

Ferreira - São Paulo - SP

Área: 27 m²

Dormitório: 1

Banheiro: 1

Código: AP0450

Venda: R\$ 245.000,00

Condomínio: R\$ 300,00

Não perca essa oportunidade

Nome:

Telefone:

Email:

Enviar ao corretor

Agendar visita

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 9.074,07 / m^2$

JV Oliveira

Apartamento à venda, 29 m² com 1 dormitório, 1 banheiro - Ferreira - São Paulo/SP

R\$ 300.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Ferreira > Apartamento à venda, 29 m² com 1 dormitório, 1 banheiro - Ferreira - São Paulo/SP

AP3292-JVOL

Fotos

Mapa

Sobre apartamento com 29 m² à venda em São Paulo - SP

29 m² Área Útil

1 Quarto 1 Suíte 1 Banheiro

Apartamento na Região da Vila Sônia à venda, com 1 dormitório, sala, cozinha planejada e área de serviço, banheiro e sacada.

Possui academia, salão de festas, Brinquedoteca, Playground, Churrasqueira, Bicicletário e segurança 24hs. Este é o apartamento ideal para você!

Venda: R\$ 300.000 (R\$ 10.345/m²)

Condomínio: R\$ 250/mês

Quero visitar

Fazer uma proposta

Quero mais informações

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 10.344,83 / m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/03/2024 às 16:14, sob o número WRBT24700303794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002182-95.2022.8.26.0704 e código 2oWTeH01.

JV Oliveira

Apartamento com 1 dormitório à venda, 30 m² - Ferreira - São Paulo/SP

R\$ 318.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Ferreira > Apartamento com 1 dormitório à venda, 30 m² - Ferreira - São Paulo/SP

AP8153-JVOL

Sobre apartamento com 30 m² à venda em São Paulo - SP

30 m² Área útil 1 Quarto 1 Suite 1 Banheiro

Lindo apartamento de 30m² com um dormitório sendo suite, um banheiro social, sala ampla, e sem vaga.

O condomínio dispõe de portaria 24 horas, academia, salão de festas, churrasqueira, playground e brinquedoteca. O condomínio é ideal pra quem busca conforto.

A sua localização fica próxima da estação Vila Sônia, Jockey Park, Colégio Querubins, e com o Corinthians Planeta Bola adicionando praticidade para os que residem ali.

Venda R\$ 318.000 R\$ 10.600/m²

Condomínio R\$ 250/mês

Quero visitar

Fazer uma proposta

Quero mais informações

$E^3 \rightarrow VU = R\$ 10.600,00 / m^2$

Ferreira

Apartamento com 1 dormitório à venda, 27 m² por R\$ 300.000,00 - Ferreira - São Paulo/SP

Venda **R\$ 300.000**

Condomínio R\$ 217/mês

IPTU R\$ 67/mês

1 quarto 1 banheiro 28m²



Belíssimo apartamento, 27,71m², Um dormitório, um banheiro, sala, cozinha e área de serviço são integradas, sem varanda. Localização privilegiada, comércio local abrangente, facilidade em transporte e ao lado das principais vias de acesso. Ideal para investidor, atualmente alugado, rendimento de R\$ 1.700,00. - 500 mt da Av Prof Francisco Morato - 400 mt da Av Eliseu de Almeida - 1,0 km da estação Vila Sônia

Serviços

- ✓ Em condomínio fechado

Área

- ✓ 28m² área construída/útil



Prado e Azevedo
 11 99274-7417 / 11 97454-6940 / 11 95640-6124 / 11 3742-9178
<https://www.pradoazevedo.com.br/>

$E^4 \rightarrow VU = R\$ 10.826,42 / m^2$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

| EXEMPLAR Nº | PREÇO UNITÁRIO M ² |
|---|-------------------------------|
| E ¹ | 9.074,07 |
| E ² | 10.344,83 |
| E ³ | 10.600,00 |
| E ⁴ | 10.826,42 |
| MÉDIA ARITMÉTICA = 10.211,33 Vu = R\$ 10.211,33/m² - MARÇO / 2024 | |

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: **VU = R\$ 10.211,33 / m²**

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\$ 9.074,07 e R\$ 10.826,42/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 10.211,33.

*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\$ 10.211,33 / m²**.*

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 06 de março de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento 503, Torre A, Condomínio Residencial Plano & Estação Vila Sonia - Caminho de Engenho, localizado na Rua Caminho do Engenho, 284, Ferreira, São Paulo, SP, CEP 05524-000, 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\$ 293.473,62 (duzentos e noventa e três mil e quatrocentos e setenta e três reais e sessenta e dois centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 293.500,00 (duzentos e noventa e três mil e quinhentos reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (MARÇO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 293.500,00
(duzentos e noventa e três mil e quinhentos reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA
CRECI 85768F - CNAI 37378
Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário



CRECI 22.327-J

PESQUISA DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL MUNICIPAL



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

| | |
|--------------------------------|---|
| Certidão Número: | 0000271067-2024 |
| Número do Contribuinte: | 101.499.0191-6 |
| Nome do Contribuinte: | INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL |
| Local do Imóvel: | R CAMINHO DO ENGENHO , 284 , AP 503 TORRE A , CEP: 05524-000 |
| Cep: | 05524-000 |
| Liberação: | 07/03/2024 |
| Validade: | 03/09/2024 |

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>.
Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 09:04:31 horas do dia 07/03/2024 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: B8F22CBB

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>

SITUAÇÃO FISCAL REGULAR



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, sala 221, 2º andar, Butanta
- CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:
butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1002182-95.2022.8.26.0704**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Residencial Plano & Estação Vila Sônia – Caminho de Engenho**
Executado: **Talita Helena Delgado**

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

Vistos.

1. Fl. 267: diante da ausência de impugnação pela executada, acolhe-se a média das avaliações apresentadas pelo credor (fls. 172/201) no valor de R\$ 287.400,00 para março de 2024.

2. Considerando que a alienação por leiloeiro oficial é o método mais eficaz de alienação de bens, vez que garante às partes efetividade e maiores preços, nomeio leiloeiro oficial o Sr. Daniel Bizerra da Costa, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

3. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

4. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

5. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

6. O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 881, 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 882, § 1º e 2º do CPC, devendo o edital ser publicado no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

7. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas



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, sala 221, 2º andar, Butanta
- CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:
butantacivel@tjsp.jus.br

previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

8. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, o próprio leiloeiro deverá encaminhar também as comunicações pertinentes, por carta registrada, juntando posteriormente aos autos.

9. Deverá constar do edital:

- a descrição do bem, conforme matrícula e laudo de avaliação, com endereço, especificando se o imóvel está ocupado ou não; em se tratando de bem móvel, o bem deverá também ser pormenorizadamente descrito e indicado se está na posse do devedor ou de terceiros;

- se a penhora corresponde à integralidade do bem (ou dos direitos sobre este) ou apenas a uma fração deste; caso a penhora corresponda a parcela do bem, indispensável a indicação desta e a quantidade de coproprietários;

- o valor da avaliação, constando que este deverá ser atualizado na data dos leilões, conforme a Tabela Prática do Tribunal de Justiça;

- todos os apontamentos constantes da matrícula do imóvel (hipotecas, penhoras, indisponibilidades, etc);

- os valores dos débitos incidentes sobre o imóvel (taxas condominiais e débitos tributários), especificando as datas das pesquisas;

- todos os terceiros interessados cadastrados no processo.

9.1. Constará ainda do edital que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

10. O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.AGSLEILOES.com.br>, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do

**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, sala 221, 2º andar, Butanta
- CEP 05582-000, Fone: (11) 4503-9489, São Paulo-SP - E-mail:
butantacivel@tjsp.jus.br

valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela JUCESP, Daniel Bizerra da Costa, habilitado pelo TJ/SP.

11. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

12. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

13. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

14. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.