

Jackson Kawakami
Advogado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Fórum **Regional II (Santo Amaro)** da Comarca de São Paulo (SP).

Autor: G5 Créditos Condominiais Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados (Residencial Fatto Family Club Vila Andrade)

Réu: William Teixeira Moreira – Ap. 1709 – Torre 2

Processo Nº: 4032786-52.2025.8.26.0002

Ação: Execução de Título Extrajudicial

G5 CRÉDITOS CONDOMINIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação acima descrita, vem respeitosamente, perante V. Exa., atender ao r. despacho referente ao Evento 70, conforme segue.

O exequente indica o valor de R\$300.666,66 (trezentos mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), como média das avaliações mercadológicas, conforme os 03 (três) pareceres ora apresentados por corretores de imóveis, com a devida indicação de situação regular quanto aos débitos fiscais, e planilha dos débitos condominiais (Documentos Anexos).

Jackson Kawakami
Advogado

Sendo certo que para fins de averbação da penhora na matrícula do imóvel, requer a expedição de ordem de constrição imobiliária por meio do Sistema de Constrição Judicial (Constrijud), integrante do SERP-Jud, nos termos do Provimento CNJ nº 224/2026, que alterou o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (Provimento CNJ nº 149/2023),

Pelo exposto, Requer a Vossa Excelência que seja homologada a avaliação mercadológica de R\$300.666,66, bem como, a expedição de ordem de constrição via Constrijud para averbação da penhora e para posterior alienação, com a intimação da parte Executada acerca da avaliação, se for o caso, a necessária impugnação.

Nestes Termos,
E. deferimento,

São Paulo, 24 de julho de 2026.

JACKSON KAWAKAMI
OAB/SP nº 204.110



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 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	11
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL	16

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

23 de julho de 2026.

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 *G5 Créditos Condominiais Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados*, inscrito no CNPJ sob o nº 32.948.668/0001-51, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 5º e 15º andares do Edifício Gomes de Almeida Fernandes, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 01452-919.

3. FINALIDADE DO PARECER

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

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 1.709, localizado no 17º andar da Torre Conviver, integrante do Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade, na Rua Joaquim Roseira, nº 217, Jardim Novo Taboão, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05749-290.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 42,710m²

Área comum = 46,933m²

Área total = 89,643m²

Fração ideal no terreno = 0,0023490

Vaga de garagem = 01

ENTRADA DO CONDOMÍNIO FATTO FAMILY CLUB VILA ANDRADE



[illegible]

8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA, portador do RG nº 42.801.047-7 SSP/SP e inscrito no CPF nº 357.387.448-70.

Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 444.721, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Inscrição junto à Prefeitura de São Paulo sob cadastro nº 171.270.0512-4.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
CNS Nº 11.117-9			
matricula	ficha	São Paulo, 11 de julho de 2018.	
444.721	01		

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1.709, localizado no 17º pavimento da **TORRE 02 - "TORRE CONVIVER"**, integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FATTO FAMILY CLUB VILA ANDRADE**", situado na Rua Joaquim Roseira, nº 217, e Ruas Particulares Dois e Quatro, no Bairro Pirajussara ou Taboão, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 42,710m², mais a área comum coberta edificada de 23,656m², totalizando a área edificada de 66,366m² e a área comum descoberta de 23,277m², sendo que, na área total comum da unidade, já se acha incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada, coberta ou descoberta, na garagem coletiva, perfazendo a área total de 89,643m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,0023490. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 875 feito na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 171.270.0005-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 19.270.137/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, Conjunto 132, Brooklin.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2/M.327.651, feito em 04/09/2015, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 57021AFB58C0D84E6D0E5ED00C87D885
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/444.721: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.228.463 - 19/06/2018)
a) Conforme a averbação nº 3, feita em 16 de novembro de 2015, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 01 de outubro de 2015, e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 07/2014, emitido em 16 de dezembro de 2014, no processo administrativo nº 2014-0.152.847-0, pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - Departamento de Parques e Áreas Verdes - Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental - Prefeitura do Município de São Paulo, memorial descritivo e planta, e à vista do que determina a Resolução Conjunta SMA/IBAMA/SP nº 02/04, nos seus artigos 2º e 7º e Parecer Técnico CETESB nº 017/14/Pref.SP, consta que no terreno condominial existe uma **ÁREA VERDE com 991,31m² (8,97%)** da área total, localizada ao lado direito do terreno, com a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto "1AV", de coordenadas georreferenciadas UTM SAD69 N = 7.386.630,4278 e E = 321.781,1627, distante 4,55m à perpendicular do alinhamento do ponto 14 (matrícula nº 327.651 do 11º CRI-SP) e distante 17,87m do eixo geométrico da Torre nº 10, pertencente à CTEEP

- Continua no verso -

10. DADOS URBANOS

10.1. ZONEAMENTO

- Zona de uso: ZEIS-2: Zona Especial de Interesse Social 2;
- 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: Não se aplica.

10.2. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

CONTRIBUINTE: 171.270.0512-4

Conforme base de dados da PMSP para o exercício de 2026, constam as seguintes informações para o imóvel avaliando:

Área Total do Terreno	11.051 m²
Área Construída	67 m²
Testada	70,00 m
Padrão da Construção	2-C
Tipo do Uso	Residencial
Ano da Construção	2017



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 171.270.0512-4

Local do Imóvel:

R JOAQUIM ROSEIRA, 217 - AP 1709 E VG
CONVIVER CEP 05749-290
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOAQUIM ROSEIRA, 217 - AP 1709 E VG
CONVIVER CEP 05749-290

Contribuinte(s):

CPF 357.387.448-70 WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	11.051	Testada (m):	70,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0023
Área total (m²):	11.051		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	67	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.384	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 região sul da Capital de São Paulo, no bairro Jardim Novo Taboão, no trecho entre a Estrada do Campo Limpo e a Avenida Giovanni Gronchi, duas das principais vias da região. Tem fácil acesso 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, 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\$ 6.511,60 à R\$ 7.857,14, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 7.195,00 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NO CONDOMÍNIO FATTO FAMILY, NA CAPITAL PAULISTA				
APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 42,71 m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
São Paulo/SP	Fatto Family	R\$ 279.999,00	43,00 m²	R\$ 6.511,60
São Paulo/SP	Fatto Family	R\$ 299.000,00	43,00 m²	R\$ 6.953,49
São Paulo/SP	Fatto Family	R\$ 310.000,00	43,00 m²	R\$ 7.209,30
São Paulo/SP	Fatto Family	R\$ 320.000,00	43,00 m²	R\$ 7.441,86
São Paulo/SP	Fatto Family	R\$ 330.000,00	42,00 m²	R\$ 7.857,14

16. AMOSTRAS ANALISADAS



(11) 94729-4298 | (11) 5511-3876

APARTAMENTO Á VENDA 2 QUARTOS JARDIM NOVO TABOÃO - 43 m²

Venda

2 dormitórios

Venda

R\$ 279.999,00

Condomínio

R\$ 350,00

Código: 149K



FICHA DO IMÓVEL

Endereço

Rua Joaquim Roseira, nº 217

Quartos

2

Banheiros

1

Vagas

1



Busque por rua

Q

Comprar ▾ Alugar ▾ Vender ▾ Para Imobiliárias ▾ Mais ▾ Entrar



21 Redecorar imóvel

Ver mais fotos

Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim Novo Taboão > Rua Joaquim Roseira > Imóvel DY6L6J2V

Apartamento à venda em Jardim Novo Taboão com 43 m², 2 quartos, 1 vaga

[Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade](#) • [Rua Joaquim Roseira](#) • [Jardim Novo Taboão](#) • [São Paulo-SP](#)

 43 m²
R\$ 6.953 /m²

 2 quartos
sem suite

 1 vaga

 1 Banheiro

Valor à vista

R\$ 299.000

 [Entenda este valor](#)

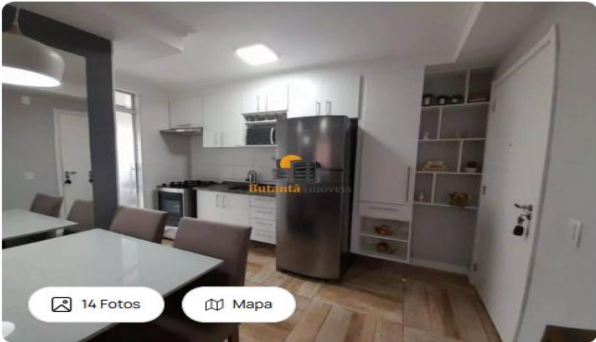
Parcelas a partir de [R\\$ 2.652/mês](#)

Condomínio ⓘ R\$ 650/mês

IPTU ⓘ R\$ 0/mês



Lindo Apartamento com 2 dormitórios à venda, 43 m² por R\$ 310.000 - Vila Andrade - São Paulo/SP



14 Fotos Mapa

Venda

R\$ 310.000

Condomínio R\$ 350 • Valor do m² R\$ 7.209

 Área útil
43 m²

 Área bruta
53 m²

 Área privativa
43 m²

 Quartos
2

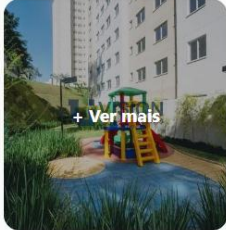
 Banheiro
1

 Vaga
1

 Aceita pet
Sim

Localizado no condomínio Fatto Family - Vila Andrade, o apartamento está em uma região predominantemente residencial, tranquila e, ao mesmo tempo, cercada por ampla infraestrutura de comércio e serviços.

Comprar Alugar Institucional Contato



Apartamento para comprar Jardim Novo Taboão São Paulo

Jardim Novo Taboão - São Paulo - SP

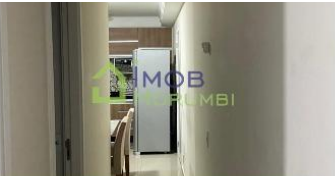
Comprar
R\$ 320.000

Área total 43 m ²	Área privativa 43 m ²	Quartos 2	Banheiro 1	Vaga 1
---------------------------------	-------------------------------------	--------------	---------------	-----------

Descrição

Excelente oportunidade de venda no Condomínio Fatto Family na Joaquim Roseira, não percam essa poortunidade!

QComprarAlugarVenderPara ImobiliáriasMaisEntrar



Loft > Apartamento em São Paulo > Jardim Novo Taboão > Rua Joaquim Roseira > Imóvel CHQ1LW5R

Apartamento à venda em Jardim Novo Taboão com 42 m², 2 quartos, 1 vaga

[Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade](#) • [Rua Joaquim Roseira](#) • [Jardim Novo Taboão](#) • [São Paulo-SP](#)

42 m²
R\$ 7.857 /m²

2 quartos
sem suite

1 vaga

1 Banheiro

Valor à vista
R\$ 330.000

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de **R\$ 2.924/mês**

Condomínio **R\$ 335/mês**

Isento

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. 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 23 de julho de 2026, composto de 16 (dezesesseis) 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\$ 7.195,00. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Joaquim Roseira, nº 217, apartamento nº 1.709, 17º andar da Torre Conviver, integrante do Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade, Jardim Novo Taboão, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 05749-290, corresponde a **R\$ 307.300,00 (trezentos e sete mil e trezentos reais).///**

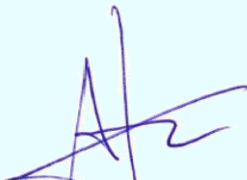
19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 1.709, 17º andar da Torre Conviver, integrante do Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade, situado na Rua Joaquim Roseira, nº 217, Jardim Novo Taboão, São Paulo/SP, CEP 05749-290.

VALOR AVALIADO: R\$ 307.300,00 (trezentos e sete mil e trezentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Julho/2026.



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

ANEXOS

20. ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

444.721

ficha

01

São Paulo, 11 de julho de 2018.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1.709, localizado no 17º pavimento da **TORRE 02 - "TORRE CONVIVER"**, integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FATTO FAMILY CLUB VILA ANDRADE**", situado na Rua Joaquim Roseira, nº 217, e Ruas Particulares Dois e Quatro, no Bairro Pirajussara ou Taboão, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 42,710m², mais a área comum coberta edificada de 23,656m², totalizando a área edificada de 66,366m² e a área comum descoberta de 23,277m², sendo que, na área total comum da unidade, já se acha incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada, coberta ou descoberta, na garagem coletiva, perfazendo a área total de 89,643m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,0023490. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 875 feito na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 171.270.0005-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 19.270.137/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, Conjunto 132, Brooklin.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2/M.327.651, feito em 04/09/2015, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828

Hash: 57021AFB58COD84E6D0E5ED00C87D885

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/444.721: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.228.463 - 19/06/2018)

a) Conforme a averbação nº 3, feita em 16 de novembro de 2015, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 01 de outubro de 2015, e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 07/2014, emitido em 16 de dezembro de 2014, no processo administrativo nº 2014-0.152.847-0, pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - Departamento de Parques e Áreas Verdes - Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental - Prefeitura do Município de São Paulo, memorial descritivo e planta, e à vista do que determina a Resolução Conjunta SMA/IBAMA/SP nº 02/04, nos seus artigos 2º e 7º e Parecer Técnico CETESB nº 017/14/Pref.SP, consta que no terreno condominial existe uma **ÁREA VERDE com 991,31m² (8,97%)** da área total, localizada ao lado direito do terreno, com a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto "1AV", de coordenadas georreferenciadas UTM SAD69 N = 7.386.630,4278 e E = 321.781,1627, distante 4,55m à perpendicular do alinhamento do ponto 14 (matricula nº 327.651 do 11º CRI-SP) e distante 17,87m do eixo geométrico da Torre nº 10, pertencente à CTEEP

- Continua no verso -

matrícula

444.721

ficha

01

verso

(Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista). Desse ponto, segue com azimute =336°46'33" e distância de 110,86m até o ponto "2AV" de coordenadas N=7.386.732,3043 e E=321.737,4474. Desse ponto, deflete à direita e segue com azimute =49°39'45" e distância de 10,00m até o ponto "3AV" de coordenadas N=7.386.738,7711 e E=321.745,0627; desse ponto deflete à direita e segue com azimute =156°15'44" e distância de 87,45m até o ponto "4AV" de coordenadas N=7.386.658,7228 e E=321.780,2645; desse ponto deflete à direita e segue com azimute =178°10'55" e distância 28,31m até o ponto "1AV" de coordenadas N=7.386.630,4278 e E=321.781,1627, início da presente descrição, confrontando em todo o seu entorno com a área remanescente, encerrando uma área de 991,31m²; **b)** conforme o registro nº 6, feito em 09 de agosto de 2016, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito, de 26 de abril de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R\$28.000.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FATTO FAMILY CLUB VILA ANDRADE**, Módulo I, composto de 195 unidades, correspondente a **Torre 02 denominada "TORRE CONVIVER"**, a ser liberado conforme condições previstas no título que dá origem a este registro, estando contratada a taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3001%, e previsto o prazo para construção/legalização de 28 meses e amortização de 24 meses, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como **fiadora CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, Vila Leopoldina; e como **construtora PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 07.990.908/0001-39, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin. Valor da Garantia: R\$38.611.000,00; e, **c)** conforme o registro nº 418, feito em 08 de dezembro de 2016, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 04 de outubro de 2016, pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito – Ibirapuera, desta Capital, no livro 0897, páginas 209/216, **PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **instituiu uma servidão perpétua e gratuita de passagem** a favor da **ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.695.227/0001-93, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, bairro Tamboré, sobre uma faixa do terreno condominial, com as seguintes características e

- Continua na ficha 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

444.721

ficha

02

Continuação

confrontações: "Inicia-se no ponto A localizado na entrada do condomínio na lateral esquerda da Rua Particular intersecção com a Rua Joaquim Roseira, distante 24,07m do ponto pertencente a matrícula nº 327.651; localizado na divisa com a propriedade da Light; Daí segue em reta pela lateral esquerda da Rua Particular, com azimute 156°31'02" e distância de 77,44m até o ponto B; deste ponto deflete a esquerda e segue em curva com Raio de 5,00m e Desenvolvimento de 7,85m até o ponto C; deste ponto segue em reta com azimute 66°34'01" e distância de 7,00m até o ponto D; deste ponto deflete a direita formando ângulo interno de 90°00'00" e segue em reta com azimute 156°34'01" e distância de 6,01m até o ponto E; Deste ponto deflete a direita formando ângulo interno de 90°00'00" e segue em reta com azimute 246°34'01" e distância de 6,97m até o ponto F; deste ponto deflete a esquerda e segue em curva com Raio de 5,00m e desenvolvimento de 7,85m até o ponto G; Deste ponto deflete a esquerda e segue em reta ainda pela lateral esquerda da Rua Particular, com azimute 156°35'39" e distância de 55,03m até o ponto H; Deste ponto deflete a esquerda formando ângulo interno de 183°35'34" e segue em reta com azimute 153°00'05" e distância de 5,18m até o ponto I; Deste ponto deflete a direita formando ângulo interno de 77°55'54" e segue em reta com azimute 255°04'11" e distância de 6,42m até o ponto J; Deste ponto deflete a direita formando ângulo interno de 98°29'46" e segue em reta pela lateral direita da Rua Particular, com azimute 336°34'25" e distância de 151,02m até o ponto L; Deste ponto deflete a direita, formando ângulo interno de 105°48'41" e segue em reta com azimute 50°45'44" e distância de 6,17m até o ponto A, origem desta descrição, formando ângulo interno de 74°14'42" com o alinhamento inicial, encerrando uma área de 998,19m², pelo valor de R\$1.038.793,27; figurando como interveniente anuente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 57021AFB58COD84E6D0E5ED00C87D885
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/444.721: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.228.463 - 19/06/2018)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 57021AFB58COD84E6D0E5ED00C87D885
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso

matricula

444.721

ficha

02

verso

Av.3/444.721: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.248.370 - 13/12/2018)

Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 03 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/444.721: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.249.424 - 26/12/2018)

Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA**, RG nº 428010477-SSP/SP, CPF/MF nº 357.387.448-70, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Franklin Távora, nº 412, Jd. Helga, pelo preço de R\$233.825,04, sendo R\$23.810,03 referentes à utilização do FGTS.

Data: 03 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/444.721: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.249.424 - 26/12/2018)

Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$163.730,85, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 05/12/2018, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$205.000,00.

Data: 03 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →



Valide aqui
este documento



11RI 02412148 0001

Etiqueta Arisp
S26050694529D



CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.

CERTIFICO, ainda, que, em 20/04/2026, foi prenotada(c) sob nº 1653959 a(c) INTIMAÇÃO que se encontra em fase de análise nesta Serventia.

CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registraes desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 22 de Maio de 2026

Henrique Galdino Florencio
Escrevente Autorizado

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

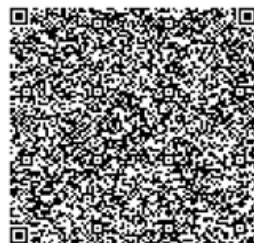
11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	45,88
Estado	R\$	13,04
Sefaz	R\$	8,92
Registro Civil	R\$	2,41
Tribunal de Justiça	R\$	3,15
Min. Público	R\$	2,20
Imposto s/serviços	R\$	0,94
T O T A L	R\$	76,54

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

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



1111793C3000000280273326W

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8QK74-4ABWL-EB62N-59ZDN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 171.270.0512-4

Local do Imóvel:

R JOAQUIM ROSEIRA, 217 - AP 1709 E VG
CONVIVER CEP 05749-290
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOAQUIM ROSEIRA, 217 - AP 1709 E VG
CONVIVER CEP 05749-290

Contribuinte(s):

CPF 357.387.448-70 WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	11.051	Testada (m):	70,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0023
Área total (m²):	11.051		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	67	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.384	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2017		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.888,00
- da construção:	2.528,00

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

- da área incorporada:	38.391,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	157.520,00
Base de cálculo do IPTU:	195.911,00

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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/10/2026, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Joaquim Roseira, 217, ap. 1709, T. 2, Cond. Res. Fatto Family Club 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 apartamento residencial, o qual encontra-se devidamente registrado na matrícula 444.721, perante o 11º 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 171.270.0512-4.

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: 21 de julho de 2026.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Joaquim Roseira, 217, ap. 1709, T. 2, Cond. Res. Fatto Family Club Vila Andrade, São Paulo/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

➤ Certidão de Matrícula 444.721 – 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
matrícula 444.721	CNS Nº 11.117-9
ficha 01	SÃO PAULO, 11 de julho de 2018.
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1.709, localizado no 17º pavimento da TORRE 02 - "TORRE CONVIVER", integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FATTO FAMILY CLUB VILA ANDRADE", situado na Rua Joaquim Roseira, nº 217, e Ruas Particulares Dois e Quatro, no Bairro Pirajussara ou Taboão, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 42,710m², mais a área comum coberta edificada de 23,656m², totalizando a área edificada de 66,366m² e a área comum descoberta de 23,277m², sendo que, na área total comum da unidade, já se acha incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada, coberta ou descoberta, na garagem coletiva, perfazendo a área total de 89,643m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,0023490. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 875 feito na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral. CONTRIBUINTE: 171.270.0005-1, em área maior. PROPRIETÁRIA:- PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 19.270.137/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, Conjunto 132, Brooklin. REGISTRO ANTERIOR:- R.2/M.327.651, feito em 04/09/2015, deste Serviço Registral. <i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828 Hash: 57021AFB58C0D84E6D0E5ED00C87D885 (Matrícula em Serviços Online - www.t1r1.com.br) Av.1/444.721: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.228.463 - 19/08/2018) a) Conforme a averbação nº 3, feita em 16 de novembro de 2015, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 01 de outubro de 2015, e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 07/2014, emitido em 16 de dezembro de 2014, no processo administrativo nº 2014-0.152.847-0, pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - Departamento de Parques e Áreas Verdes - Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental - Prefeitura do Município de São Paulo, memorial descritivo e planta, e à vista do que determina a Resolução Conjunta SMA/IBAMA/SP nº 02/04, nos seus artigos 2º e 7º e Parecer Técnico CETESB nº 017/14/Pref.SP, consta que no terreno condominial existe uma ÁREA VERDE com 991,31m² (8,97%) da área total, localizada ao lado direito do terreno, com a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto "1AV", de coordenadas georreferenciadas UTM SAD69 N = 7.386.630,4278 e E = 321.781,1627, distante 4,55m à perpendicular do alinhamento do ponto 14 (matrícula nº 327.651 do 11º CRI-SP) e distante 17,87m do eixo geométrico da Torre nº 10, pertencente à CTEEP - Continua no verso -	(Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista). Desse ponto, segue com azimuth = 336º46'33" e distância de 110,86m até o ponto "2AV" de coordenadas N=7.386.732,3043 e E=321.737,4474; Desse ponto, deflete à direita e segue com azimuth = 49º39'45" e distância de 10,00m até o ponto "3AV" de coordenadas N=7.386.738,7711 e E=321.745,0627; desse ponto deflete à direita e segue com azimuth = 156º15'44" e distância de 87,45m até o ponto "4AV" de coordenadas N=7.386.658,7228 e E=321.780,2645; desse ponto deflete à direita e segue com azimuth = 178º10'55" e distância 28,31m até o ponto "1AV" de coordenadas N=7.386.630,4278 e E=321.781,1627, início da presente descrição, confrontando em todo o seu entorno com a área remanescente, encerrando uma área de 991,31m²; b) conforme o registro nº 6, feito em 09 de agosto de 2016, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito, de 26 de abril de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outros, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R\$28.000.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FATTO FAMILY CLUB VILA ANDRADE, Módulo I, composto de 195 unidades, correspondente a Torre 02 denominada "TORRE CONVIVER", a ser liberado conforme condições previstas no título que dá origem a este registro, estando contratada a taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3001%, e previsto o prazo para construção/legalização de 28 meses e amortização de 24 meses, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como fiadora CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, Vila Leopoldina; e como construtora PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 07.990.908/0001-39, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin. Valor da Garantia: R\$38.611.000,00; e c) conforme o registro nº 418, feito em 08 de dezembro de 2016, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 04 de outubro de 2016, pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito - Ibirapuera desta Capital, no livro 0897, páginas 209/216, PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, instituiu uma servidão perpétua e gratuita de passagem a favor da ELETROPOLUA METROPOLITANA ELÉTRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.695.227/0001-93, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, bairro Tamboré, sobre uma faixa do terreno condominial, com as seguintes características e - Continua na ficha 02 -
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL matrícula 444.721 ficha 02 Continuação confrontações: "Inicia-se no ponto A localizado na entrada do condomínio na lateral esquerda da Rua Particular interseção com a Rua Joaquim Roseira, distante 24,07m do ponto pertencente a matrícula nº 327.651; localizado na divisa com a propriedade da Light. Daí segue em reta pela lateral esquerda da Rua Particular, com azimuth 156º31'02" e distância de 77,44m até o ponto B; deste ponto deflete à esquerda e segue em curva com Raio de 5,00m e Desenvolvimento de 7,85m até o ponto C; deste ponto segue em reta com azimuth 66º34'01" e distância de 7,00m até o ponto D; deste ponto deflete à direita formando ângulo interno de 90º00'00" e segue em reta com azimuth 156º34'01" e distância de 6,01m até o ponto E; Deste ponto deflete à direita formando ângulo interno de 90º00'00" e segue em reta com azimuth 246º34'01" e distância de 6,97m até o ponto F; deste ponto deflete à esquerda e segue em curva com Raio de 5,00m e desenvolvimento de 7,85m até o ponto G; Deste ponto deflete à esquerda e segue em reta ainda pela lateral esquerda da Rua Particular, com azimuth 156º35'39" e distância de 55,03m até o ponto H; Deste ponto deflete à esquerda formando ângulo interno de 183º35'34" e segue em reta com azimuth 153º00'05" e distância de 5,18m até o ponto I; Deste ponto deflete à direita formando ângulo interno de 77º55'54" e segue em reta com azimuth 255º04'11" e distância de 6,42m até o ponto J; Deste ponto deflete à direita formando ângulo interno de 98º29'46" e segue em reta pela lateral direita da Rua Particular, com azimuth 336º34'25" e distância de 151,02m até o ponto L; Deste ponto deflete à direita, formando ângulo interno de 105º45'41" e segue em reta com azimuth 50º45'44" e distância de 6,17m até o ponto A, origem desta descrição, formando ângulo interno de 74º14'42" com o alinhamento inicial, encerrando uma área de 998,19m², pelo valor de R\$1.038.793,27; figurando como interveniente anuente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, também já qualificada. Data da matrícula. <i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828 Hash: 57021AFB58C0D84E6D0E5ED00C87D885 (Matrícula em Serviços Online - www.t1r1.com.br) Av.2/444.721: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.228.463 - 19/08/2018) Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Data da matrícula. <i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828 Hash: 57021AFB58C0D84E6D0E5ED00C87D885 (Matrícula em Serviços Online - www.t1r1.com.br) Continua no verso	matrícula 444.721 ficha 02 verso Av.3/444.721: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.248.370 - 13/12/2018) Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula. Data: 03 de janeiro de 2019. <i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889 Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2 (Matrícula em Serviços Online - www.t1r1.com.br) R.4/444.721: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.249.424 - 26/12/2018) Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel a WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA, RG nº 428010477-SSP/SP, CPF/MF nº 357.387.448-70, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Franklin Távora, nº 412, JD. Helga, pelo preço de R\$233.825,04, sendo R\$23.810,03 referentes à utilização do FGTS. Data: 03 de janeiro de 2019. <i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889 Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2 (Matrícula em Serviços Online - www.t1r1.com.br) R.5/444.721: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.249.424 - 26/12/2018) Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$163.730,85, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 05/12/2018, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$205.000,00. Data: 03 de janeiro de 2019. <i>Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por</i> ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889 Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2 (Matrícula em Serviços Online - www.t1r1.com.br) (Mostrar o cancelamento desta averbação na próxima página) ➔

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Joaquim Roseira, 217, ap. 1709, T. 2, Cond. Res. Fatto Family Club Vila Andrade, São Paulo/SP

➤ IPTU 2026 - Contribuinte nº 171.270.0512-4 - Prefeitura de São Paulo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
171.270.0512-4	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R JOAQUIM ROSEIRA, 217 - AP 1709 E VG
CONVIVER CEP 05749-290
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOAQUIM ROSEIRA, 217 - AP 1709 E VG
CONVIVER CEP 05749-290

Contribuinte(s):
CPF 357.387.448-70 WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA

Mensagens:
ISENCAO PARA ZEIS - LEI 14.865/08, ART. 2 - A
ISENCAO PELO VVI - LEI 18.330/25, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 11.051
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 11.051
Testada (m): 70,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 67
Área ocupada pela construção (m²): 2.384
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 67	X 2.528,00	X OBSOLESC 0,9300	=	CONSTRUÇÃO 157.520,00	X ESPECIAL 1,000000 = (A)
TERRENO INCORP 11.051	X 1.888,00	X PROFUND 0,5000	X TIPO TERR 1,0000	X CONDOMIN 1,6000	X FRAÇÃO IDEAL 0,0023 = (B)
TERRENO NÃO INCORP	X TERRENO	X PROFUND	X TIPO TERR	X CONDOMIN	X FRAÇÃO IDEAL = (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X 0,010	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO 0,00	=	IMPOSTO CALCULADO	X 0,000000	+ FAT ESPEC 0,00	=	IMPOSTO A PAGAR 0,00 = (D)
---	------------	---------------------------------	---	-------------------	---------------	------------------------	---	-------------------------------

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X 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 NADA DEVE PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO Não há
0,00		0,00		0,00			

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Joaquim Roseira, 217, ap. 1709, T. 2, Cond. Res. Fatto Family Club Vila Andrade, São Paulo/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial com 42,710 m² de área privativa, 23,656 m² de área comum coberta, 23,277 m² de área comum descoberta, perfazendo a área total de 89,643 m², equivalente a uma fração ideal de 0,0023490 no terreno do condomínio, com uma vaga de garagem. Está situado na Rua Joaquim Roseira, 217, apartamento 1709, 17º andar, Torre 02 – “Torre Conviver”, Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade, bairro Jardim Novo Taboão, Capital de São Paulo, CEP 05749-290.

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\$ 6.395,35 até R\$ 7.441,86**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 6.900,00** e o valor da avaliação em **R\$ 294.700,00 (duzentos e noventa e quatro mil e setecentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Joaquim Roseira, 217, ap. 1709, T. 2, Cond. Res. Fatto Family Club Vila Andrade, São Paulo/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 42,710 m² de área privativa, situado na Rua Joaquim Roseira, 217, apartamento 1709, 17º andar, Torre 02 – “Torre Conviver”, Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade, bairro Jardim Novo Taboão, Capital de São Paulo, CEP 05749-290, objeto da Matrícula nº 444.721 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e Contribuinte Municipal nº 171.270.0512-4.

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\$ 294.700,00 (duzentos e noventa e quatro mil e setecentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 21 de julho de 2026.



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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Joaquim Roseira, 217, ap. 1709, T. 2, Cond. Res. Fatto Family Club Vila Andrade, São Paulo/SP

AMOSTRAS



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Jardim Novo Taboão > Imóvel AP7151-CAN



AP7151-CAN

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 43 m² por R\$ 275.000,00 - Jardim Novo Taboão - São Paulo/SP

Venda

R\$ 275.000

Condomínio R\$ 350

Valor do m² R\$ 6.395



Localização

Jardim Novo Taboão - São Paulo/SP



Área útil

43 m²



Área bruta

43 m²



Quartos

2



Banheiro

1



Vaga

1

Descrição

Venha conhecer este apartamento com uma área de lazer digna de um clube!

O condomínio Fatto Family Club Vila Andrade fica a somente 10 minutos do Portal do Morumbi, com fácil acesso ao transporte público e ao metrô, próximo a escolas, hospitais, restaurantes, mercados, serviços e comércios variados.

Apartamento de 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Joaquim Roseira, 217, ap. 1709, T. 2, Cond. Res. Fatto Family Club Vila Andrade, São Paulo/SP



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Jardim Novo Taboão > Imóvel AP7368-CAN



AP7368-CAN

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 43 m² por R\$ 295.000,00 - Jardim Novo Taboão - São Paulo/SP

Venda

R\$ 295.000

Condomínio R\$ 350,39

Valor do m² R\$ 6.860



Área útil
43 m²

Área bruta
43 m²

Quartos
2

Banheiro
1

Vaga
1

Descrição

Apartamento à venda no Fatto Family Club

Apartamento moderno e aconchegante, com 2 dormitórios, bem distribuídos para oferecer praticidade e conforto no dia a dia. Conta ainda com 1 vaga de garagem, garantindo comodidade e segurança.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Joaquim Roseira, 217, ap. 1709, T. 2, Cond. Res. Fatto Family Club Vila Andrade, São Paulo/SP



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Morumbi > Imóvel AP9633-4TOR



AP9633-4TOR

Apartamento com 2 quartos à venda, - Morumbi - São Paulo/SP

Venda

R\$ 320.000

Condomínio R\$ 380

Valor do m² R\$ 7.442

Área útil
43 m²

Quartos
2

Banheiro
1

Vaga
1

Aceita pet
Sim

Descrição

Apartamento 2 quartos à venda

Oportunidade imperdível no Condomínio Fatto Family, localizado no Jardim Novo Taboão, em São Paulo. Este apartamento de 43m² é a escolha ideal para quem busca praticidade, conforto e uma infraestrutura de lazer completa em um dos bairros que mais crescem na região da Vila Sônia e arredores do Morumbi.

O imóvel conta com 2 quartos aconchegantes, 1 banheiro funcional e está impecável. O grande diferencial é que já vem equipado com planejados de excelente qualidade na cozinha, quartos, banheiro e lavanderia, garantindo organização total. Além disso, a venda inclui fogão, forno e depurador, facilitando sua mudança imediata.

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 1709, 17º andar, Torre 02 (Conviver), Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade, localizado na Rua Joaquim Roseira, 217, Jardim Novo Taboão, São Paulo, SP, CEP 05749-290.*

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 42,710m², área comum coberta de 23,656m², área comum descoberta de 23,277m², e área total de 89,643m², correspondendo a 0,0023490 do terreno do condomínio, com 1 vaga de garagem.

5 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 444.721, pelo 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.



Valide aqui
este documento



11RI 02412148 0001

Etiqueta Arisp
S26050694529D



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0444721-45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
ficha

444.721
01

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

São Paulo, 11 de julho de 2018.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1.709, localizado no 17º pavimento da **TORRE 02 - "TORRE CONVIVER"**, integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FATTO FAMILY CLUB VILA ANDRADE**", situado na Rua Joaquim Roseira, nº 217, e Ruas Particulares Dois e Quatro, no Bairro Pirajussara ou Taboão, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 42,710m², mais a área comum coberta edificada de 23,656m², totalizando a área edificada de 66,366m² e a área comum descoberta de 23,277m², sendo que, na área total comum da unidade, já se acha incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada, coberta ou descoberta, na garagem coletiva, perfazendo a área total de 89,643m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,0023490. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 875 feito na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 171.270.0005-1, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 19.270.137/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, Conjunto 132, Brooklin.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2/M.327.651, feito em 04/09/2015, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 57021AFB58C0D84E6D0E5ED00C87D885
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/444.721: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.228.463 - 19/06/2018)

a) Conforme a averbação nº 3, feita em 16 de novembro de 2015, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 01 de outubro de 2015, e conforme Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 07/2014, emitido em 16 de dezembro de 2014, no processo administrativo nº 2014-0.152.847-0, pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - Departamento de Parques e Áreas Verdes - Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental - Prefeitura do Município de São Paulo, memorial descritivo e planta, e à vista do que determina a Resolução Conjunta SMA/IBAMA/SP nº 02/04, nos seus artigos 2º e 7º e Parecer Técnico CETESB nº 017/14/Pref.SP, consta que no terreno condominial existe uma **ÁREA VERDE com 991,31m² (8,97%)** da área total, localizada ao lado direito do terreno, com a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto "1AV", de coordenadas georreferenciadas UTM SAD69 N = 7.386.630,4278 e E = 321.781,1627, distante 4,55m à perpendicular do alinhamento do ponto 14 (matricula nº 327.651 do 11º CRI-SP) e distante 17,87m do eixo geométrico da Torre nº 10, pertencente à CTEEP

- Continua no verso -

11RI 02412148

Pág: 00001

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento



11RI 02412148 0001

Etiqueta Arisp
S26050694529D

CNM: 111179.2.0444721-45

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8QK74-4ABWL-EB62N-59ZDN>

matricula
444.721

ficha
01
verso

(Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista). Desse ponto, segue com azimute =336°46'33" e distância de 110,86m até o ponto "2AV" de coordenadas N=7.386.732,3043 e E=321.737,4474. Desse ponto, deflete à direita e segue com azimute =49°39'45" e distância de 10,00m até o ponto "3AV" de coordenadas N=7.386.738,7711 e E=321.745,0627; desse ponto deflete à direita e segue com azimute =156°15'44" e distância de 87,45m até o ponto "4AV" de coordenadas N=7.386.658,7228 e E=321.780,2645; desse ponto deflete à direita e segue com azimute =178°10'55" e distância 28,31m até o ponto "1AV" de coordenadas N=7.386.630,4278 e E=321.781,1627, início da presente descrição, confrontando em todo o seu entorno com a área remanescente, encerrando uma área de 991,31m²; **b)** conforme o registro nº 6, feito em 09 de agosto de 2016, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito, de 26 de abril de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, como garantia de pagamento do crédito aberto em favor dela devedora, no valor de R\$28.000.000,00, destinado exclusivamente a financiar a produção do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FATTO FAMILY CLUB VILA ANDRADE**, Módulo I, composto de 195 unidades, correspondente a **Torre 02 denominada "TORRE CONVIVER"**, a ser liberado conforme condições previstas no título que dá origem a este registro, estando contratada a taxa de juros anual nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3001%, e previsto o prazo para construção/legalização de 28 meses e amortização de 24 meses, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como **fiadora CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, Vila Leopoldina; e como **construtora PLANO & PLANO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 07.990.908/0001-39, com sede nesta Capital, na Rua Samuel Morse, nº 74, conjunto 132, Brooklin. Valor da Garantia: R\$38.611.000,00; e, **c)** conforme o registro nº 418, feito em 08 de dezembro de 2016, na matrícula nº 327.651 deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 04 de outubro de 2016, pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito – Ibirapuera, desta Capital, no livro 0897, páginas 209/216, **PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **instituiu uma servidão perpétua e gratuita de passagem** a favor da **ELETROPOLITANA METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.695.227/0001-93, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, bairro Tamboré, sobre uma faixa do terreno condominial, com as seguintes características e

- Continua na ficha 02 -

Pág: 00002/

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 02412148 0001

Etiqueta Arisp
S26050694529D

[Handwritten signature]

CNM: 111179.2.0444721-45

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

ficha

444.721

02

Continuação

confrontações: "Inicia-se no ponto A localizado na entrada do condomínio na lateral esquerda da Rua Particular intersecção com a Rua Joaquim Roseira, distante 24,07m do ponto pertencente a matrícula nº 327.651; localizado na divisa com a propriedade da Light; Dai segue em reta pela lateral esquerda da Rua Particular, com azimute 156°31'02" e distância de 77,44m até o ponto B; deste ponto deflete a esquerda e segue em curva com Raio de 5,00m e Desenvolvimento de 7,85m até o ponto C; deste ponto segue em reta com azimute 66°34'01" e distância de 7,00m até o ponto D; deste ponto deflete a direita formando ângulo interno de 90°00'00" e segue em reta com azimute 156°34'01" e distância de 6,01m até o ponto E; Deste ponto deflete a direita formando ângulo interno de 90°00'00" e segue em reta com azimute 246°34'01" e distância de 6,97m até o ponto F; deste ponto deflete a esquerda e segue em curva com Raio de 5,00m e desenvolvimento de 7,85m até o ponto G; Deste ponto deflete a esquerda e segue em reta ainda pela lateral esquerda da Rua Particular, com azimute 156°35'39" e distância de 55,03m até o ponto H; Deste ponto deflete a esquerda formando ângulo interno de 183°35'34" e segue em reta com azimute 153°00'05" e distância de 5,18m até o ponto I; Deste ponto deflete a direita formando ângulo interno de 77°55'54" e segue em reta com azimute 255°04'11" e distância de 6,42m até o ponto J; Deste ponto deflete a direita formando ângulo interno de 98°29'46" e segue em reta pela lateral direita da Rua Particular, com azimute 336°34'25" e distância de 151,02m até o ponto L; Deste ponto deflete a direita, formando ângulo interno de 105°48'41" e segue em reta com azimute 50°45'44" e distância de 6,17m até o ponto A, origem desta descrição, formando ângulo interno de 74°14'42" com o alinhamento inicial, encerrando uma área de 998,19m², pelo valor de R\$1.038.793,27; figurando como interveniente anuente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 57021AFB58C0D84E6D0E5ED00C87D885
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/444.721: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.228.463 - 19/06/2018)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 57021AFB58C0D84E6D0E5ED00C87D885
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso

Pág: 00003

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8QK74-4ABWL-EB62N-59ZDN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 02412148 0001

Etiqueta Arisp
S26050694529D

CNM: 111179.2.0444721-45

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8QK74-4ABWL-EB62N-59ZDN>

matricula
444.721

ficha
02
verso

Av.3/444.721: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.248.370 - 13/12/2018)

Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 03 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/444.721: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.249.424 - 26/12/2018)

Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **PLANO PEROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA**, RG nº 428010477-SSP/SP, CPF/MF nº 357.387.448-70, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Franklin Távora, nº 412, Jd. Helga, pelo preço de R\$233.825,04, sendo R\$23.810,03 referentes à utilização do FGTS.

Data: 03 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/444.721: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.249.424 - 26/12/2018)

Pelo instrumento particular de 05 de novembro de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **WILLIAM TEIXEIRA MOREIRA**, solteiro, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$163.730,85, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira em 05/12/2018, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$205.000,00.

Data: 03 de janeiro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 09091CC713E0CDF3ADB57BCA05154EF2
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

Pág: 00004

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 02412148 0001

Etiqueta Arisp
S26050694529D

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.

CERTIFICO, ainda, que, em 20/04/2026, foi prenotada(o) sob nº 1653959 a(o) INTIMAÇÃO que se encontra em fase de análise nesta Serventia.

CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registraes desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 22 de Maio de 2026

Henrique Galdino Florencio
Escrevente Autorizado

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$ 45,88
Estado	R\$ 13,04
Sefaz	R\$ 8,92
Registro Civil	R\$ 2,41
Tribunal de Justiça	R\$ 3,15
Min. Público	R\$ 2,20
Imposto s/serviços	R\$ 0,94
T O T A L	R\$ 76,54

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

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



1111793C3000000280273326W

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8QK74-4ABWL-EB62N-59ZDN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Pág: 00005

6 – 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.*

7 – 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.*

8 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (V_u) 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.

Apartamento com 2 quartos, Jardim Novo Taboão, São Paulo - R\$ 300 mil, Cod: 5502

Jardim Novo Taboão, São Paulo, SP - Código 5502



Venda	R\$ 300.000,00	
Locação	R\$ 2.500,00	
Garantias		
Seguro Fiança		
Fiador		
Exige Escritura Fiador		
		
Código	Dorm.	Vagas
5502	2	1
		
Banheiros	Área (útil)	
1	42 m²	

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suítes já inclusa no número de dormitórios.

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 7.142,86 / m^2$$

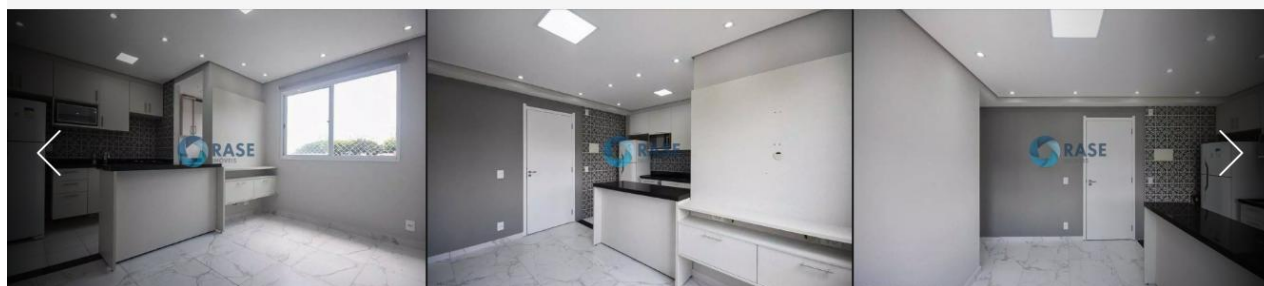


Telephone - Fixo (11) 3743-4942 • Celular Rase (11) 99970-7771



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Jardim Novo Taboão > ...

AP28540-RAT



Fotos Mapa



Apartamento com 2 quartos, 42 m², à venda por R\$ 315.000

Rua Joaquim Roseira, 217 - Jardim Novo Taboão - São Paulo/SP

2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

42 m²
Área útil

Aceita pet

Venda R\$ 315.000
R\$ 7.500/m²

Condomínio R\$ 486/mês
IPTU R\$ 100,80/mês

Rodrigo Sousa
(11) 98744-6618

Quero visitar

Quero mais informações

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 7.500,00 / m^2$$

10 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	6.428,57
E²	6.904,76
E³	7.142,86
E⁴	7.500,00
MÉDIA ARITMÉTICA = 6.994,05	
Vu = R\$ 6.994,05/m² - JULHO / 2026	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 6.994,05 / m^2$

11 – 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\$ 6.428,57 e R\$ 7.500,00/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 6.994,05.

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: $VU = R\$ 6.994,05 / m^2$.

12 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 22 de julho de 2026, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento 1709, 17º andar, Torre 02 (Conviver), Condomínio Residencial Fatto Family Club Vila Andrade, localizado na Rua Joaquim Roseira, 217, Jardim Novo Taboão, São Paulo, SP, CEP 05749-290, 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\$ 298.715,88 (duzentos e noventa e oito mil e setecentos e quinze reais e oitenta e oito centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

13 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (JULHO / 2026):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

**R\$ 300.000,00
(trezentos mil reais)**



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



PESQUISA DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL MUNICIPAL



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

Certidão Número: 0001683881-2026
Número do Contribuinte: 171.270.0512-4
Nome do Contribuinte: INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel: R JOAQUIM ROSEIRA , 217 , AP 1709 E VG , - CEP:
 05749-290
Cep: 05749-290
Liberação: 23/07/2026
Validade: 19/01/2027

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 18:07:57 horas do dia 23/07/2026 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: 79B9A2F0

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