

Jackson Kawakami
Advogado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Fórum **Regional I (Santana)** da Comarca de São Paulo (SP).

Autor: **Condomínio Conjunto Residencial Pedra Branca**
Réu: **Luciana Pinto Faccas Garcia – Ap. 103 – Bl. 08**
Processo Nº: **0051140-27.2010.8.26.0001**
Ação: **Execução de Título Extrajudicial**

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL

PEDRA BRANCA, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação acima descrita, tendo em vista o r. despacho de fls. 292 e juntando os anexos DOCUMENTOS (cotações do bem no mercado), vem, respeitosamente, perante V. Exa. requerer seja homologada a avaliação mercadológica fornecida por corretores de imóveis, estipulada em R\$ 225.500,00 (duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos reais), sendo esta a média entre eles, bem como, seja a parte Executada intimada, na pessoa de seu Patrono, acerca da penhora e da avaliação, apresentando esta, se for o caso, a necessária impugnação.

Nestes Termos,

E. deferimento,

São Paulo, 24 de junho de 2024.

JACKSON KAWAKAMI

OAB/SP 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 – 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	15

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

21 de junho de 2024.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação do Dr. *Jackson Kawakami*, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 204.110, estabelecido na Avenida Angélica, nº 2118, cj. 11, Consolação, São Paulo/SP, CEP 01228-200, tendo como interessado o *Condomínio Conjunto Residencial Pedra Branca*, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 65.084.006/0001-30, com endereço na Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365, no bairro Jardim Peri, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 02634-900.

3. FINALIDADE DO PARECER

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

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 103, 10º andar do Bloco 8 do Edifício Safira, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca, situado na Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365, bairro Jardim Peri, Capital do Estado de São Paulo, CEP 02634-900.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 50,9000m²

Área comum = 13,4518m²

Área total = 64,3518m²

Parte ideal no terreno = 0,138889%

Vaga de Garagem = 01

ENTRADA DO CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA



8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

LUCIANA PINTO FACCAS GARCIA, portadora do RG nº 25.563.682-9 e inscrita no CPF nº 275.631.248-70.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 71.312, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 127.310.0552-0.

CNM: 113282.2.0071312-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matricula
- 71.312 -

ficha
- 01 -

São Paulo, 17 de fevereiro de 1992

IMÓVEL: — O APARTAMENTO SOB N.º 103, localizado no 10º andar do bloco " 08 " do EDIFÍCIO " SAFIRA ", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA", situado à Rua Desembargador Rodrigues Setti, n.º 365, 8.º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo área útil de 50,9000 metros quadrados, área comum de 13,4518 metros quadrados (inclusive uma vaga individual e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do referido condomínio), área total de 64,3518 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,138889%.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: — 127.310.0004-9 (área maior).

PROPRIETÁRIA: — COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÊ, com sede nesta Capital, à Rua Santanésia, n.º 528, CGC 47.864.764/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: — R.6 na matr. 32.983, deste Cartório. O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto). — O Oficial substituto, Ubirajara Vieira (Ubirajara Vieira). —

R.1/ 71.312 : — São Paulo, 17 de fevereiro de 1992 : — Por instrumento particular datado de 09 de Novembro de 1992, a proprietária transmitiu por venda feita a 1ª) ANA MARIA DE ARAUJO, securitária, RG. nº 18.316.992-SP, CPF. nº 066.375.998-67, residente na Rua Gregório Lopes, nº 287; e, 2ª) ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA, comerciante, RG. nº 16.160.646-SP, CPF. nº 022.188.038-01, residente na Rua Alberto Pierrotti, nº 74, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 3.162.668,81, o imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 41,78% para o primeiro e 58,22% para o segundo adquirente. —

— continua no verso —

Mod. 13

10. DADOS URBANOS

10.1. ZONEAMENTO

- Zona de uso: ZCA: Zona Centralidade Ambiental;
- 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: 20 metros.

10.2. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

CONTRIBUINTE: 127.310.0552-0

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

Área Total do Terreno	35.394 m ²
Área Construída	65 m ²
Testada	278,87 m
Padrão da Construção	2-C
Tipo do Uso	Residencial
Ano da Construção	1990



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 127.310.0552-0

Local do Imóvel:

R DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, 365 - AP 103 BL 08
SITIO PEDRA BRANCA 1 VG ED SAFIRA CEP 02634-900
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, 365 - AP 103 BL 08
SITIO PEDRA BRANCA 1 VG ED SAFIRA CEP 02634-900

Contribuinte(s):

CPF 275.631.248-70 LUCIANA PINTO FACCAS GARCIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	30.800	Testada (m):	278,87
Área não incorporada (m ²):	4.594	Fração ideal:	0,0014
Área total (m ²):	35.394		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	65	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	2.800	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		

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 norte da Capital de São Paulo, no bairro Jardim Peri, ao lado da Avenida Santa Inês e bem próximo ao Parque Estadual Alberto Löfgren, conhecido como Horto Florestal. 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\$ 3.921,57 à R\$ 4.750,00, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 4.430,26 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NA CAPITAL DE SÃO PAULO, NO CONJ. RES. PEDRA BRANCA				
APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 50,90 m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
São Paulo/SP	Conjunto Residencial Pedra Branca	R\$ 200.000,00	51,00 m²	R\$ 3.921,57
São Paulo/SP	Conjunto Residencial Pedra Branca	R\$ 220.000,00	50,00 m²	R\$ 4.400,00
São Paulo/SP	Conjunto Residencial Pedra Branca	R\$ 225.000,00	50,00 m²	R\$ 4.500,00
São Paulo/SP	Conjunto Residencial Pedra Branca	R\$ 229.000,00	50,00 m²	R\$ 4.580,00
São Paulo/SP	Conjunto Residencial Pedra Branca	R\$ 237.500,00	50,00 m²	R\$ 4.750,00

16. AMOSTRAS ANALISADAS

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 51 m² por R\$ 200.000,00 - Jardim Peri - São Paulo/SP

R\$ 200.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Jardim Peri > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 51 m² por R\$ 200.000,00 - Jardim Peri - São Paulo/SP

AP2086-PFH

Fotos

Mapa

Ver mais fotos

Imóvel com alta procura

Sobre apartamento com 51 m² à venda em São Paulo - SP

51 m²

Área útil

51 m²

Área total

51 m²

Área privativa

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Aceita pet

Apartamento no Residencial Pedra Branca, 51m² de área útil e andar alto.

2 dormitórios com armários planejados, 1 banheiro, sala 2 ambientes, cozinha planejada, área de serviço e 1 vaga de garagem individual e fixa.

Venda

R\$ 200.000

R\$ 3.922/m²

Condomínio

R\$ 500/mês

IPTU

R\$ 80/ano

Agendar visita

Quero mais informações

Sandra Toledo

CRECI: 138311

(11) 97692-9118

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2024 às 17:01, sob o número WSAJ24702893696. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0051140-27.2010.8.26.0001 e código FfBln9sQ.



Telefone
(11) 2204-0286
(11) 2263-9965

Whatsapp
(11) 94793-1032

Email
contato@vitordearagao.com.br

[← Voltar](#) Apartamento à venda, Pedra Branca, São Paulo

Referência: 11787

Valor de venda R\$ 220.000,00	Condomínio R\$ 500,00	Venda por m² R\$ 4.400,00	Quartos(s) 2
Vagas(s) 1	Banheiro(s) 1	Sala(s) 1	Área Útil 50m²

Venda
R\$ 220.000,00



Telefone
(11) 2204-0286
(11) 2263-9965

Whatsapp
(11) 94793-1032

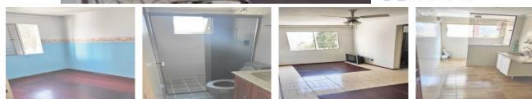
Email
contato@vitordearagao.com.br

[← Voltar](#) Apartamento à venda, Pedra Branca, São Paulo

Referência: 11731

Valor de venda R\$ 225.000,00	Condomínio R\$ 500,00	Venda por m² R\$ 4.500,00	Quartos(s) 2
Vagas(s) 1	Banheiro(s) 1	Sala(s) 1	Área Útil 50m²

Venda
R\$ 225.000,00





(11) 2985-3002 • (11) 2985-3001
Mais telefones ▾

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Pedra Branca > Apartamento de 50 m² Pedra Branca - São Paulo, à venda por R\$ 229.000

AP1650-PRA



Apartamento com 2 quartos, 50 m², à venda por R\$ 229.000
Pedra Branca - São Paulo/SP

 2 Quartos  1 Banheiro  1 Vaga  50 m² Área útil  Aceita pet

 **Características**
Área de serviço
Armário quarto
Elevador
Interfone
Quadra poliesportiva
Armário cozinha
Cozinha
Em condomínio fechado
Piso cerâmico



Venda **R\$ 229.000**
R\$ 4.580/m²

Condomínio **R\$ 459/mês**

IPTU **R\$ 72/ano**

 **Quero visitar**

 **Quero mais informações**

 **COMPRAR** **ALUGAR** **IMÓVEIS NOVOS** **DESCOBRIR** **FINANCIAMENTO** **ANUNCIAR IMÓVEIS** **ENTRAR**



 13 fotos 

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Jardim Peri
/ Rua Desembargador Rodrigues Sette

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 237.500 **COD. AP16929**

Condomínio E Edifício Residencial Pedra Branca •
Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365 - Jardim Peri, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 50m²  2 quartos  1 banheiro  1 vaga

COMPRA
R\$ 237.500

Condomínio **R\$ 400**

IPTU **R\$ 59**

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 21 de junho de 2024, composto de 15 (quinze) 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\$ 4.430,26. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365, apartamento 103, 10º andar do Bloco 8 do Edifício Safira, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca, Jardim Peri, São Paulo/SP, CEP 02634-900, corresponde a **R\$ 225.500,00 (duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos reais).**///

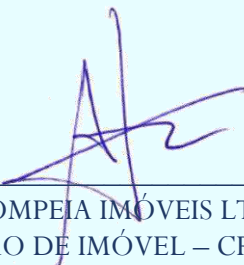
19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 103, 10º andar do Bloco 8 do Edifício Safira, integrante do Conjunto Residencial Pedra Branca, situado na Rua Desembargador Rodrigues Sette, nº 365, no bairro Jardim Peri, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 02634-900.

VALOR AVALIADO: R\$ 225.500,00 (duzentos e vinte e cinco mil e quinhentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Junho/2024.



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

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

CNM: 113282.2.0071312-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matricula - 71.312 -

ficha - 01 -

São Paulo, 17 de fevereiro de 1992

IMÓVEL: — O APARTAMENTO SOB N.º 103, localizado no 1.º andar do bloco " 08 " do EDIFÍCIO " SAFIRA ", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA", situado à Rua Desembargador Rodrigues Setti, n.º 365, 8.º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo área útil de 50,9000 metros quadrados, área comum de 13,4518 metros quadrados (inclusive uma vaga individual e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do referido condomínio), área total de 64,3518 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,138889%.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: — 127.310.0004-9 (área maior).

PROPRIETÁRIA: — COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÊ, com sede nesta Capital, à Rua Santanésia, n.º 528, CGC 47.864.764/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: — R.6 na matr. 32.983, deste Cartório. O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto). — O Oficial substituto, Ubirajara Vieira (Ubirajara Vieira). —

R.1/ 71.312 : — São Paulo, 17 de fevereiro de 1992 : — Por instrumento particular datado de 08 de Novembro de 1990, a proprietária transmitiu por venda feita a 1º) ANA MARIA DE ARAUJO, securitária, RG. nº 18.316.992-SP, CPF. nº 066.375.998-67, residente na Rua Gregório Lopes, nº 287; e, 2º) ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA, comerciante, RG. nº 16.160.646-SP, CPF. nº 022.188.038-01, residente na Rua Alberto Pierrotti, nº 74, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 3.162.668,81, o imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 41,78% para o primeiro e 58,22% para o segundo adquirente. —

— continua no verso —

Mod. 13

CNM: 113282.2.0071312-83

matrícula	ficha
- 71.312 -	- 01 -
	verso

O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto). - O Oficial substituto, Ubirajara Vieira (Ubirajara Vieira). -

R.2/71.312 : — São Paulo, 17 de fevereiro de 1992: — Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.1,a(o) (s) proprietária(o) (s) constante(s) do mesmo, deu (ram) em HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul — quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, CGC 00.360.305/0001-04, por sua filial desta Capital, à Avenida Paulista, n.º 1.842, o imóvel desta matrícula, avaliado em Cr\$ 3.162.668,81, em garantia da dívida de Cr\$ 2.685.943,21, pagáveis pelo Sistema Francês de Amortização, por meio de 264 prestações mensais e consecutivas, com prorrogação em 084 meses, do valor inicial de Cr\$ 31.910,59, vencendo-se a primeira delas em 30 dias a contar da data de apuração de custos, reajustáveis pelo Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional, na forma constante do título, com juros à taxa nominal de 9,00 % ao ano, taxa efetiva de 9,3806 % ao ano, multa contratual de 10% - O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto). - O Oficial substituto, Ubirajara Vieira (Ubirajara Vieira). -

Av.3/71.312:- São Paulo, 08 de outubro de 1.999. - FICA CANCELADA a HIPOTECA registrada sob nº 02, nesta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 16 de março de 1.999. O Oficial Substituto, Marcos da Costa (Marcos da Costa). -

- continua na ficha nº 02 -

CNM: 113282.2.0071312-83

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERALTERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

71.312

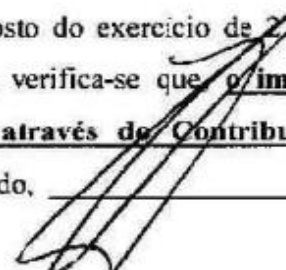
ficha

02

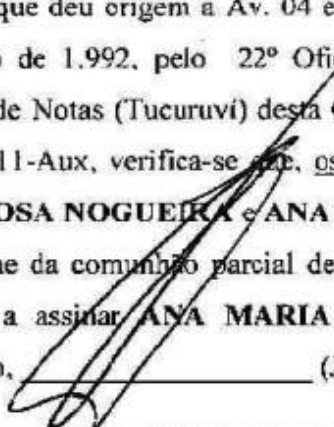
São Paulo, 12 de março de 2.001

- continuação da matrícula nº 71.312 -

Av. 04 / 71.312:- São Paulo, 12 de março de 2.001.-

Da escritura de 22 de fevereiro de 2.001, do 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2.350, págs. 233/236) e do aviso recibo de imposto do exercício de 2.001, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 127.310.0552-0. O Escrevente autorizado, 
(José Roberto Milla Ferraz).-

Av. 05 / 71.312:- São Paulo, 12 de março de 2.001.-

Da mesma escritura que deu origem a Av. 04 e da certidão de casamento expedida em 25 de novembro de 1.992, pelo 22º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas (Tucuruvi) desta Capital, extraída do termo nº 3.550, fls. 253, do livro B-11-Aux, verifica-se que os proprietários constantes do R. 01, ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA e ANA MARIA DE ARAÚJO, contraíram matrimônio no regime da comunhão parcial de bens, em 31 de outubro de 1.992, passando a mulher a assinar ANA MARIA DE ARAÚJO NOGUEIRA. O Escrevente autorizado,  (José Roberto Milla Ferraz).-

R. 06 / 71.312:- São Paulo, 12 de março de 2.001.-

Pela mesma escritura que deu origem a Av. 04, ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA, coordenador de sistema e sua mulher ANA MARIA DE ARAÚJO NOGUEIRA, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Albertina Vieira da Silva Gordo, nº 212, aptº 85, transmitiram por venda feita a

- continua no verso -

CNM: 113282.2.0071312-83

matrícula

71.312

ficha

02

verso

MARIA DE LOURDES ARAÚJO, brasileira, solteira, maior, securitária, RG. 16.160.751-SP, CPF. 077.978.868-06, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Gregório Lopes, nº 287, pelo preço de R\$ 25.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. - O Escrevente autorizado, _____ (José Roberto Milla Ferraz).-

R. 07.- 16/10/2003 - Prenotação nº 242.110 de 07/10/2003.-
Pela escritura de 22 de setembro de 2.003, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruví desta Capital (livro 1.178, págs. 381/386), a proprietária constante do R.06, **MARIA DE LOURDES ARAÚJO**, solteira, maior, bancária, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, apto 103, já qualificada, transmitiu por venda feita à **LUCIANA PINTO FACCAS GARCIA**, brasileira, solteira, maior, médica veterinária, RG. 25.563.682-9-SP, CPF. 275.631.248-70, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, apto 103, pelo preço de R\$ 29.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. - O Escrevente autorizado, _____ (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer).- O Escrevente autorizado, _____ (José Roberto Milla Ferraz de Campos).-

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



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 127.310.0552-0

Local do Imóvel:

R DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, 365 - AP 103 BL 08
SITIO PEDRA BRANCA 1 VG ED SAFIRA CEP 02634-900
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, 365 - AP 103 BL 08
SITIO PEDRA BRANCA 1 VG ED SAFIRA CEP 02634-900

Contribuinte(s):

CPF 275.631.248-70 LUCIANA PINTO FACCAS GARCIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	30.800	Testada (m):	278,87
Área não incorporada (m²):	4.594	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	35.394		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	65	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.800	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.267,00
- da construção:	1.807,00

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

- da área incorporada:	48.488,00
- da área não incorporada:	7.233,00
- da construção:	75.172,00
Base de cálculo do IPTU:	130.893,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

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

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

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

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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Des. Rodrigues Sette, 365, ap. 103, Bl. 8, Ed. Safira, Res. Pedra Branca, São Paulo/SP

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

1.2 - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um imóvel residencial, apartamento, o qual encontra-se devidamente registrado na matrícula 71.312, perante o 3º 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 127.310.0552-0.

2 - SOLICITAÇÃO

2.1 - Solicitante:

Nome: DR. JACKSON KAWAKAMI

Documento de Identificação: OAB/SP n.º 204.110

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

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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Des. Rodrigues Sette, 365, ap. 103, Bl. 8, Ed. Safira, Res. Pedra Branca, São Paulo/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

➤ Certidão de Matrícula 71.312 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO matrícula - 71.312 - ficha - 01 - São Paulo, 17 de fevereiro de 1992 IMÓVEL: — O APARTAMENTO SOB Nº 103, localizado no 1º andar do bloco "08" do EDIFÍCIO "SAFIRA", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA", situado à Rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, 8.º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo área útil de 50,9000 metros quadrados, área comum de 13,4518 metros quadrados (inclusive uma vaga individual e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do referido condomínio), área total de 64,3518 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,138889%. CONTRIBUINTE MUNICIPAL: — 127.310.0004-9 (área maior). PROPRIETÁRIA: — COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRÉ, com sede nesta Capital, à Rua Santandêia, nº 528, CGC 47.864.764/0001-99. REGISTRO ANTERIOR: — R.6 na matr. 12.983, deste Cartório. O Escrevente habilitado, <u>Alfonso Di Lorenzo Neto</u> (Alfonso Di Lorenzo Neto). — O Oficial substituto, <u>Ubirajara Vieira</u> (Ubirajara Vieira). — R.1/ 71.312: — São Paulo, 17 de fevereiro de 1992: — Por instrumento particular datado de 08 de novembro de 1989, a proprietária transmitiu por venda feita a 1º) ANA MARIA DE ARAÚJO, securitária, RG. nº 18.316.992-SP, CPF. nº 066.375.998-67, residente na Rua Gregária Lopes, nº 287; 2º) ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA, comerciante, RG. nº 16.160.646-SP, CPF. nº 022.188.038-01, residente na Rua Alberto Pierrotti, nº 74, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 3.162.668,81, o imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 41,78% para o primeiro e 58,22% para o segundo adquirente. — — continua no verso —	matrícula - 71.312 - ficha - 01 - verso O Escrevente habilitado, <u>Alfonso Di Lorenzo Neto</u> (Alfonso Di Lorenzo Neto). — O Oficial substituto, <u>Ubirajara Vieira</u> (Ubirajara Vieira). — R.2/71.312: — São Paulo, 17 de fevereiro de 1992: — Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.1, a(o) (s) proprietária(o) (s) constante (s) do mesmo, deu (rem) em HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul — quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, CGC 00.360.305/0001-04, por sua filial desta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.842, o imóvel desta matrícula, avaliado em Cr\$ 3.162.668,81, em garantia da dívida de Cr\$ 2.689.943,21, pagáveis pelo Sistema French de Amortização, por meio de 264 prestações mensais e consecutivas, com prorrogação em 084 meses, do valor inicial de Cr\$ 31.910,59, vencendo-se a primeira delas em 30 dias a contar da data do apuração de custos, reajustáveis pelo Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional, na forma constante do título, com juros à taxa nominal de 9,00% ao ano, taxa efetiva de 9,3806% ao ano, multa contratual de 10%. — O Escrevente habilitado, <u>Alfonso Di Lorenzo Neto</u> (Alfonso Di Lorenzo Neto). — O Oficial substituto, <u>Ubirajara Vieira</u> (Ubirajara Vieira). — Av.3/71.312: — São Paulo, 08 de outubro de 1.999. — FICA CANCELADA a HIPOTECA registrada sob nº 02, nesta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 16 de março de 1.999. O Oficial Substituto, <u>Ubirajara Vieira</u> (Ubirajara Vieira). — — continua na ficha nº 02 —
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO matrícula - 71.312 - ficha - 02 - São Paulo, 12 de março de 2.001 — continuação da matrícula nº 71.312 — Av. 04/ 71.312: — São Paulo, 12 de março de 2.001. — Da escritura de 22 de fevereiro de 2.001, do 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2.350, págs. 233/236) e do aviso recibo de imposto do exercício de 2.001, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 127.310.0552-0. — O Escrevente autorizado, <u>José Roberto Milla Ferraz</u> (José Roberto Milla Ferraz). — Av. 05/ 71.312: — São Paulo, 12 de março de 2.001. — Da mesma escritura que deu origem a Av. 04 e da certidão de casamento expedida em 25 de novembro de 1.992, pelo 22º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas (Tucuruvi) desta Capital, extraída do termo nº 3.550, fls. 253, do livro B-11-Aux., verifica-se que os proprietários constantes do R. 01, ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA e ANA MARIA DE ARAÚJO, contraíram matrimônio no regime da comunhão parcial de bens, em 31 de outubro de 1.992, passando a mulher a assinar ANA MARIA DE ARAÚJO NOGUEIRA. — O Escrevente autorizado, <u>José Roberto Milla Ferraz</u> (José Roberto Milla Ferraz). — R. 06/ 71.312: — São Paulo, 12 de março de 2.001. — Pela mesma escritura que deu origem a Av. 04, ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA, coordenador de sistema e sua mulher ANA MARIA DE ARAÚJO NOGUEIRA, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Albertina Vieira da Silva Gordo, nº 212, aptº 85, transmitiram por venda feita a — continua no verso —	matrícula - 71.312 - ficha - 02 - verso MARIA DE LOURDES ARAÚJO, brasileira, solteira, maior, securitária, RG. 16.160.751-SP, CPF. 077.978.868-06, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Gregório Lopes, nº 287, pelo preço de R\$ 26.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. — O Escrevente autorizado, <u>José Roberto Milla Ferraz</u> (José Roberto Milla Ferraz). — R. 07: — 16/10/2003. — Prenotação nº 242.110 de 07/10/2003. — Pela escritura de 22 de setembro de 2.003, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi desta Capital (livro 1.178, págs. 381/386), a proprietária constante do R.06, MARIA DE LOURDES ARAÚJO, solteira, maior, bancária, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, apto 103, já qualificada, transmitiu por venda feita a LUCIANA PINTO FACCA GARCIA, brasileira, solteira, maior, médica veterinária, RG. 25.563.682-9-SP, CPF. 275.631.248-70, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, apto 103, pelo preço de R\$ 29.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. — O Escrevente autorizado, <u>Aluizio de Freitas Spínola Berenguer</u> (Aluizio de Freitas Spínola Berenguer). — O Escrevente autorizado, <u>José Roberto Milla Ferraz de Campos</u> (José Roberto Milla Ferraz de Campos). —

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Des. Rodrigues Sette, 365, ap. 103, Bl. 8, Ed. Safira, Res. Pedra Branca, São Paulo/SP

➤ IPTU 2024 - Contribuinte nº 127.310.0552-0 - Prefeitura de São Paulo



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 127.310.0552-0	EXERCÍCIO 2024	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2024
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, 365 - AP 103 BL 08
SITIO PEDRA BRANCA 1 VG ED SAFIRA CEP 02634-900
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DESEMBARGADOR RODRIGUES SETTE, 365 - AP 103 BL 08
SITIO PEDRA BRANCA 1 VG ED SAFIRA CEP 02634-900

Contribuinte(s):
CPF 275.631.248-70 LUCIANA PINTO FACCAS GARCIA

Mensagens:
SUPRESSAO DO LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL -LEI 16.272/15
ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 30.800
Área não incorporada (m²): 4.594
Área total (m²): 35.394
Testada (m): 278,87

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 65
Área ocupada pela construção (m²): 2.800
Ano da construção corrigido: 1990
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR										
CONSTRUÍDA	65	CONSTRUÇÃO	1.807,00	X	OBSOLESC	0,6400	X	CONSTRUÇÃO	75.172,00	X	ESPECIAL	1,000000	= (A)									
TERRENO INCORP	30.800	TERRENO	1.267,00	X	PROFUND	0,5547	X	TIPO TERR	1,0000	X	CONDOMIN	1,6000	X	FRAÇÃO IDEAL	0,0014	=	TERRENO INCORPORADO	48.488,00	X	ESPECIAL	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	4.594	TERRENO	1.267,00	X	PROFUND	0,5547	X	TIPO TERR	1,0000	X	CONDOMIN	1,6000	X	FRAÇÃO IDEAL	0,0014	=	TERRENO NÃO INCORPORADO	7.233,00	X	ESPECIAL	1,000000	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - DESCONTO	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR	= (D)
	X	0,010	+	0,00	=		X	0,000000	+	0,00	=	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	= (E)
7.233,00	X	0,015	+	-28,94	=	79,56	X	1,000000	+	0,00	=	79,56	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	=	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
79,56	-	0,00	+	0,00	=	79,56	25/02/2024

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Des. Rodrigues Sette, 365, ap. 103, Bl. 8, Ed. Safira, Res. Pedra Branca, São Paulo/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial com 50,900 m² de área privativa, 13,4518 m² de área comum, nesta incluída 1 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada, totalizando 64,3518 m², equivalente a uma fração ideal de 0,138889% do terreno do condomínio. Está situado na Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365, apartamento 103, 10º andar, Bloco 8 do Edifício Safira, Condomínio Residencial Pedra Branca, bairro Jardim Peri, na Capital de São Paulo, CEP 02634-900.

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\$ 4.147,06 até R\$ 4.509,80, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 4.323,57 e o valor da avaliação em R\$ 220.070,00 (duzentos e vinte mil e setenta reais).

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Des. Rodrigues Sette, 365, ap. 103, Bl. 8, Ed. Safira, Res. Pedra Branca, São Paulo/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 50,900 m² de área privativa, situado na Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365, apartamento 103, 10º andar, Bloco 8 do Edifício Safira, Condomínio Residencial Pedra Branca, bairro Jardim Peri, na Capital de São Paulo, CEP 02634-900, objeto da Matrícula nº 71.312 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e Contribuinte Municipal nº 127.310.0552-0.

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\$ 220.070,00 (duzentos e vinte mil e setenta reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 19 de junho de 2024.



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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Des. Rodrigues Sette, 365, ap. 103, Bl. 8, Ed. Safira, Res. Pedra Branca, São Paulo/SP

AMOSTRAS









Apartamento padrão no bairro Jardim Peri - SP

 2 Quartos

 1 Suíte

 2 Banheiros

 51 m² Área útil

Características

Armário cozinha

Armário quarto

Sobre o imóvel

(CONSULTAR CONDIÇÕES) Apartamento padrão no bairro Jardim Peri SP - O bairro Jardim Peri fica localizado em São Paulo, próximo aos bairros Vila Dionísia, Vila Amália e Vila Santos. Repleto de escolas, bares, restaurantes, mini mercados e transporte público. É considerada uma área tranquila e segura pra se morar.

Venda



Reverts
(11) 98709-4867



R\$ 211.500
R\$ 4.155/m²

 Quero mais informações

Código: AP0037-RE2E

Rua Des. Rodrigues Sette, 365, ap. 103, Bl. 8, Ed. Safira, Res. Pedra Branca, São Paulo/SP



AP2368-PFH



51 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga



R\$ 220.000

R\$ 4.314/m²

Condomínio

R\$ 590/mês

IPTU

R\$ 75.13/ano

Quero visitar

Quero mais informações



Apartamento próximo ao Horto Florestal com 51m², com vista para a Serra da Cantareira.

2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, armários em todos os ambientes. Armários embutidos nos 2 dormitórios, cozinha e banheiro. Box de vidro no banheiro e na divisão da lavanderia com a cozinha.

1 vaga de garagem livre e demarcada.

Portaria 24 horas, feira livre aos sábados, lazer com quadra poliesportiva, playground e salão de festas.

Alarme

Área de serviço

Armário área de Serviço

Armário banheiro

Armário cozinha

Churrasqueira

Cozinha

Elevador

Em condomínio fechado

Interfone

Piso laminado

Porcelanato

Portão eletrônico

Quadra poliesportiva

TV a cabo

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Des. Rodrigues Sette, 365, ap. 103, Bl. 8, Ed. Safira, Res. Pedra Branca, São Paulo/SP

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 51 m² por R\$ 230.000,00 - Jardim Peri - São Paulo/SP

AP3379-SAWO

Fotos

Mapa

51 m²

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Heart icon

Share icon

Venda

R\$ 230.000

R\$ 4.510/m²

Condomínio

R\$ 480/mês

IPTU

R\$ 80/mês

Quero mais informações

Sobre apartamento com 51 m² à venda em São Paulo - SP

51 m²
Área útil

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Imóvel aconchegante à venda com 2 quartos e 1 banheiro no total. O condomínio é bem equipado com diversas instalações I no bairro Jardim Peri em São Paulo. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Jardim Peri, tais como Escola Turma do Tintino, Colégio Estadual Guilherme de Almeida, Escola Alfredo Gomes, Parque Estadual da Cantareira Núcleo Pedra Grande, Museu Florestal Octávio Vecchi e UBS Vila Dionísia.

- Itens disponíveis:
- Playground
 - Quadra esportiva
 - Salão de festas
 - Corrimão
 - Vaga de garagem acessível
 - Área verde
 - Elevador
 - Portaria 24h

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 103, 10º andar, Bloco 8, Edifício Safira, Conjunto Residencial Pedra Branca, localizado na Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365, Jardim Peri, São Paulo, SP, CEP 02634-900.

VISTA LOCALIZAÇÃO

CONJ. RES. PEDRA BRANCA



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 50,9000m², área comum de 13,4518m², área total de 64,3518m², correspondendo a 0,138889% do terreno do condomínio, com uma vaga de garagem.
- 5 – PROPRIETÁRIA:** Luciana Pinto Faccas Garcia.
- 6 – DOCUMENTAÇÃO:** Certidão de matrícula expedida sob o número 71.312, pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.



QR CODE

CNM: 113282.2.0071312-83

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 71.312 ficha 01

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 17 de fevereiro de 1992

IMÓVEL: — O APARTAMENTO SOB N.º 103, localizado no 1º andar do bloco 08 do EDIFÍCIO SAFIRA, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRA BRANCA", situado à Rua Desembargador Rodrigues Setti, n.º 365, 8.º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo área útil de 50,9000 metros quadrados, área comum de 13,4518 metros quadrados (inclusive uma vaga individual e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do referido condomínio), área total de 64,3518 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,138889%.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: — 127.310.0004-9 (área maior).

PROPRIETÁRIA: — COOPERATIVA HABITACIONAL SERRA DO JAIRE, com sede nesta Capital, à Rua Santanésia, n.º 528, CGC 47.864.764/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: — R.6 na matr. 32.983, deste Cartório. O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto). — O Oficial substituto, Ubirajara Vieira (Ubirajara Vieira). —

R.1/ 71.312 : — São Paulo, 17 de fevereiro de 1992 : — Por instrumento particular datado de 08 de Novembro de 1992, a proprietária transmitiu por venda feita a 1º) ANA MARIA DE ARAUJO, securitária, RG. nº 18.316.992-SP, CPF. nº 066.375.998-67, residente na Rua Gregório Lopes, nº 287; e, 2º) ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA, comerciante, RG. nº 16.160.646-SP, CPF. nº 022.188.038-01, residente na Rua Alberto Pierrotti, nº 74, brasileiros, solteiros, maiores, domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 3.162.668,81, o imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 41,78% para o primeiro e 58,22% para o segundo adquirente. —

— continua no verso —



1241149

1 de 5

Certidão na última página

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SIREI

CNM: 113282.2.0071312-83



matrícula	ficha
- 71.312 -	- 01 - verso

O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto). - O Oficial substituto, Ubirajara Vieira (Ubirajara Vieira). -

R.2/71.312 : — São Paulo, 17 de fevereiro de 1992 : — Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.1,a(o) (s) proprietária(o) (s) constante(s) do mesmo, deu (ram) em HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul — quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, CGC 00.360.305/0001-04, por sua filial desta Capital, à Avenida Paulista, n.º 1.842, o imóvel desta matrícula, avaliado em Cr\$ 3.162.668,81, em garantia da dívida de Cr\$ 2.685.943,21, pagáveis pelo Sistema Francês de Amortização, por meio de 264 prestações mensais e consecutivas, com prorrogação em 084 meses, do valor inicial de Cr\$ 31.910,59, vencendo-se a primeira delas em 30 dias a contar da data de apuração de custos, reajustáveis pelo Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional, na forma constante do título, com juros à taxa nominal de 9,00 % ao ano, taxa efetiva de 9,3806 % ao ano, multa contratual de 10%. - O Escrevente habilitado, Alfonso Di Lorenzo Neto (Alfonso Di Lorenzo Neto). - O Oficial substituto, Ubirajara Vieira (Ubirajara Vieira). -

Av.3/71.312:- São Paulo, 08 de outubro de 1.999. - FICA CANCELADA a HIPOTECA registrada sob nº 02, nesta matrícula, em virtude da autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 16 de março de 1.999. O Oficial Substituto, Marcos da Costa (Marcos da Costa). -

- continua na ficha nº 02 -



1241149

2 de 5
Certidão na última página

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



CNM: 113282.2.0071312-83

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula
71.312

ficha
02

São Paulo, **12** de **março** de **2.001**

- continuação da matrícula nº 71.312 -

Av. 04 / 71.312:- São Paulo, 12 de março de 2.001.-

Da escritura de 22 de fevereiro de 2.001, do 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2.350, págs. 233/236) e do aviso recibo de imposto do exercício de 2.001, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal nº 127.310.0552-0.- O Escrevente autorizado, (José Roberto Milla Ferraz).

Av. 05 / 71.312:- São Paulo, 12 de março de 2.001.-

Da mesma escritura que deu origem a Av. 04 e da certidão de casamento expedida em 25 de novembro de 1.992, pelo 22º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas (Tucuruvi) desta Capital, extraída do termo nº 3.550, fls. 253, do livro B-11-Aux, verifica-se que os proprietários constantes do R. 01, ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA e ANA MARIA DE ARAÚJO, contraíram matrimônio no regime da comunhão parcial de bens, em 31 de outubro de 1.992, passando a mulher a assinar ANA MARIA DE ARAÚJO NOGUEIRA.- O Escrevente autorizado, (José Roberto Milla Ferraz).

R. 06 / 71.312:- São Paulo, 12 de março de 2.001.-

Pela mesma escritura que deu origem a Av. 04, ETENILDO BARBOSA NOGUEIRA, coordenador de sistema e sua mulher ANA MARIA DE ARAÚJO NOGUEIRA, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Albertina Vieira da Silva Gordo, nº 212, aptº 85, transmitiram por venda feita a

- continua no verso -

Mod. 13



1241149

3 de 5

Certidão na última página

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CNM: 113282.2.0071312-83



matrícula	ficha
71.312	02
	verso

MARIA DE LOURDES ARAÚJO, brasileira, solteira, maior, securitária, RG. 16.160.751-SP, CPF. 077.978.868-06, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Gregório Lopes, nº 287, pelo preço de R\$ 25.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. - O Escrevente autorizado, _____ (José Roberto Milla Ferraz). -

R. 07.- 16/10/2003 - Prenotação nº 242.110 de 07/10/2003.-

Pela escritura de 22 de setembro de 2.003, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 22º Subdistrito - Tucuruvi desta Capital (livro 1.178, págs. 381/386), a proprietária constante do R.06, **MARIA DE LOURDES ARAÚJO**, solteira, maior, bancária, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, apto 103, já qualificada, transmitiu por venda feita à **LUCIANA PINTO FACCAS GARCIA**, brasileira, solteira, maior, médica veterinária, RG. 25.563.682-9-SP, CPF. 275.631.248-70, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Desembargador Rodrigues Setti, nº 365, apto 103, pelo preço de R\$ 29.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. - O Escrevente autorizado, _____ (Aluizio de Freitas Spinola Berenguer). - O Escrevente autorizado, _____ (José Roberto Milla Ferraz de Campos). -

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



1241 149

4 de 5

Certidão na última página

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográficadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizadado** imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **09/05/2024**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **13/05/2024**. Assinado digitalmente.

Oficial...: R\$ **42,22**
Estado...: R\$ **12,00**
IPESP....: R\$ **8,21**
Reg.Civil: R\$ **2,22**
Trib.Just: R\$ **2,90**
ISSQN....: R\$ **0,86**
MP.....: R\$ **2,03**

TOTAL....: R\$ **70,44**

Pedido n.º 1241149, de 13/05/2024.

Recibo provisório de serviço: 0000001241149
<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>

.onr
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



1241149



5 de 5
Última página

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.*

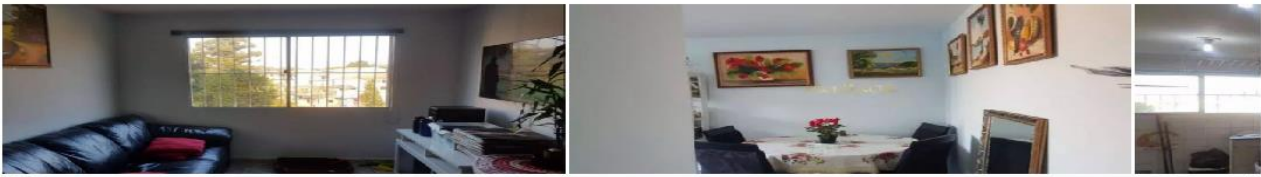
Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

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



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m² por R\$ 210.000,00 – Jardim Peri – São Paulo/SP

AP0145-EXDN



Venda

R\$ 210.000
R\$ 4.200/m²

Condomínio

R\$ 424,64/mês

IPTU

R\$ 57,19/mês

Sobre apartamento com 50 m² à venda em São Paulo – SP

50 m²
Área útil 2 Quartos 1 Banheiro

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 4.200,00 / m^2$

Carlos Ferrari Imóveis

HOME EMPRESA BUSCAR IMÓVEL SERRA DA CANTAREIRA CADASTRAR IMÓVEL FALE CONOSCO

(11) 2287-6666 (11) 96272-6666

Carlos Ferrari / Imóveis à Venda / Detalhes do Imóvel / REF: CF52509

51m² AU 0m² AT 2 Quarto(s) 0 Suite(s) 1 Vaga(s)

Jardim Peri Apartamento | São Paulo - SP

Condomínio R\$ 550,00 IPTU R\$ 95,00

COMPARTILHAR: Facebook WhatsApp

VENDA R\$ 225.000,00

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 4.411,76 / m^2$

Maxtal Imóveis > Apartamento em São Paulo > REF: MI95539

São Paulo - SP | Apartamento
JARDIM PERI

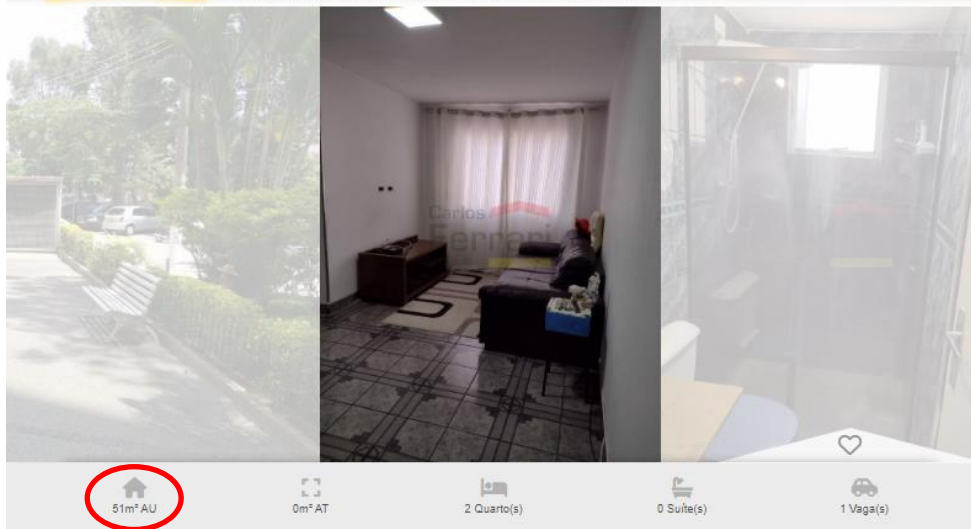
VENDA
R\$ 230.000,00



50 m² Área Útil 1000 m² Área Total 2 Dorms(s) 1 Vaga(s) R\$ 410,00 Condomínio R\$ 50,10 IPTU

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 4.600,00 / m^2$$

Carlos Ferrari / Imóveis à Venda / Detalhes do Imóvel / REF: CF43240



51m² AU 0m² AT 2 Quarto(s) 0 Suite(s) 1 Vaga(s)

Jardim Peri
Apartamento | São Paulo - SP

Condomínio
R\$ 550,00

IPTU
R\$ 95,00

VENDA R\$ 235.000,00

Compartilhar:



$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 4.607,84 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	4.200,00
E²	4.411,76
E³	4.600,00
E⁴	4.607,84
MÉDIA ARITMÉTICA = 4.454,90	
Vu = R\$ 4.454,90/m² - JUNHO/2024	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 4.454,90 / m^2$

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

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

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 4.200,00 e R\$ 4.607,84/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 4.454,90.

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: $VU = R\$ 4.454,90 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: Aos 20 de junho de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento 103, 10º andar, Bloco 8, Edifício Safira, Conjunto Residencial Pedra Branca, localizado na Rua Desembargador Rodrigues Sette, 365, Jardim Peri, São Paulo, SP, CEP 02634-900, 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\$ 226.754,41 (duzentos e vinte e seis mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e um centavos).

Resultando no valor arredondado de: R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (JUNHO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

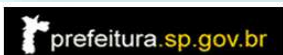
R\$ 227.000,00
(duzentos e vinte e sete mil reais)



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



PESQUISA DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL MUNICIPAL



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



Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 127.310.0552-0

Código da imagem:



Ouvir Som

Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU

Limpar

SQL: 127.310.0552-0

Endereço: R DESEM RODRIGUES SETTE , 365 AP 103 BL 08 - SITIO PEDRA BRANCA CEP: 02634-070

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2024	1	R\$79,56	EM ABERTO

ATENÇÃO!

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

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes [AQUI](#)

No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte [AQUI](#)

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, nº 594, Sala 207/209, Limão -

CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0051140-27.2010.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial
 Exequente: Condomínio Edifício Pedra Branca
 Executado: Luciana Pinto Faccas Garcia

Justiça Gratuita

Vistos.

1) Fls. 659/693: **Homologo a avaliação do bem em R\$ 225.000,00 para junho/2024.**

2) Cadastre o exequente, em 15 dias:

a) certidão atualizada (emitida com até 30 dias) e no original do R.I. do(s) imóvel(eis) constrito(s);

b) certidão negativa ou positiva de débitos de IPTU, em relação ao(s) imóvel(eis) constrito(s), que poderá ser obtida, pela “internet” (www4.prefeitura.sp.gov.br/certidao/emite/CN e www.prefeitura.sp.gov.br/iptudeb).

c) cálculo atualizado e circunstanciado do crédito;

d) demonstrativo atualizado do valor da avaliação do(s) bem(ns) constrito(s);

d) se não beneficiário(a)(s) da Justiça Gratuita, despesa postal, para intimação(ões) do(a)(s) executado(a)(s), se este(a)(s) não estiver(em) representado(a)(s), nos autos.

e) se não beneficiário(a)(s) da Justiça Gratuita, despesa postal, para intimação(ões) do(a)(s) cônjuge(s), do credor hipotecário ou anticrédito, do usufrutuário, do senhorio direito, se este(a)(s) não estiver(em) representado(a)(s), nos autos.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital

DANIELA CLAUDIA HERRERA XIMENES

Juiz(a) de Direito