

**Jackson Kawakami**  
**Advogado**

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

Autor: **Condomínio Edifício Sabbaga**  
Réu: **Maria Eugênia Ribeiro Machado – Ap. 51**  
Processo Nº: **1091580-22.2022.8.26.0100**  
Ação: **Execução de Título Extrajudicial**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SABBAGA**, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação acima descrita, tendo em vista o r. despacho de fls. 163 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\$ 679.000,00 (seiscentos e setenta e nove mil reais), sendo esta a média entre eles, bem como, seja a parte Executada intimada acerca da avaliação, apresentando esta, se for o caso, a necessária impugnação.

Nestes Termos,

E. deferimento,

São Paulo, 20 de agosto 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 – PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO .....	2
6 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	2
7 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA .....	3
8 – VISTA AÉREA .....	3
9 – DOCUMENTOS .....	4
10 – 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 .....	11
18 – ENCERRAMENTO .....	11
19 – AVALIAÇÃO .....	11
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL .....	12
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS MUNICIPAIS DO IMÓVEL .....	15

## 1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

20 de agosto 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 Edifício Sabbaga*, inscrito no CNPJ/MF sob nº 54.576.079/0001-22, com endereço no Largo Santa Cecília, nº 62, Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP 01225-010.

## 3. FINALIDADE DO PARECER

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

## 4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Apartamento nº 51, localizado no 5º andar do Edifício Sabbaga, no Largo Santa Cecília, nº 62 (esquina com a Rua Ana Cintra), no bairro Santa Cecília, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 01225-010.

## 5. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

MARIA EUGÊNIA RIBEIRO MACHADO, portadora do RG nº 2.590.466-8-SSP/SP e CPF nº 297.626.698-00.

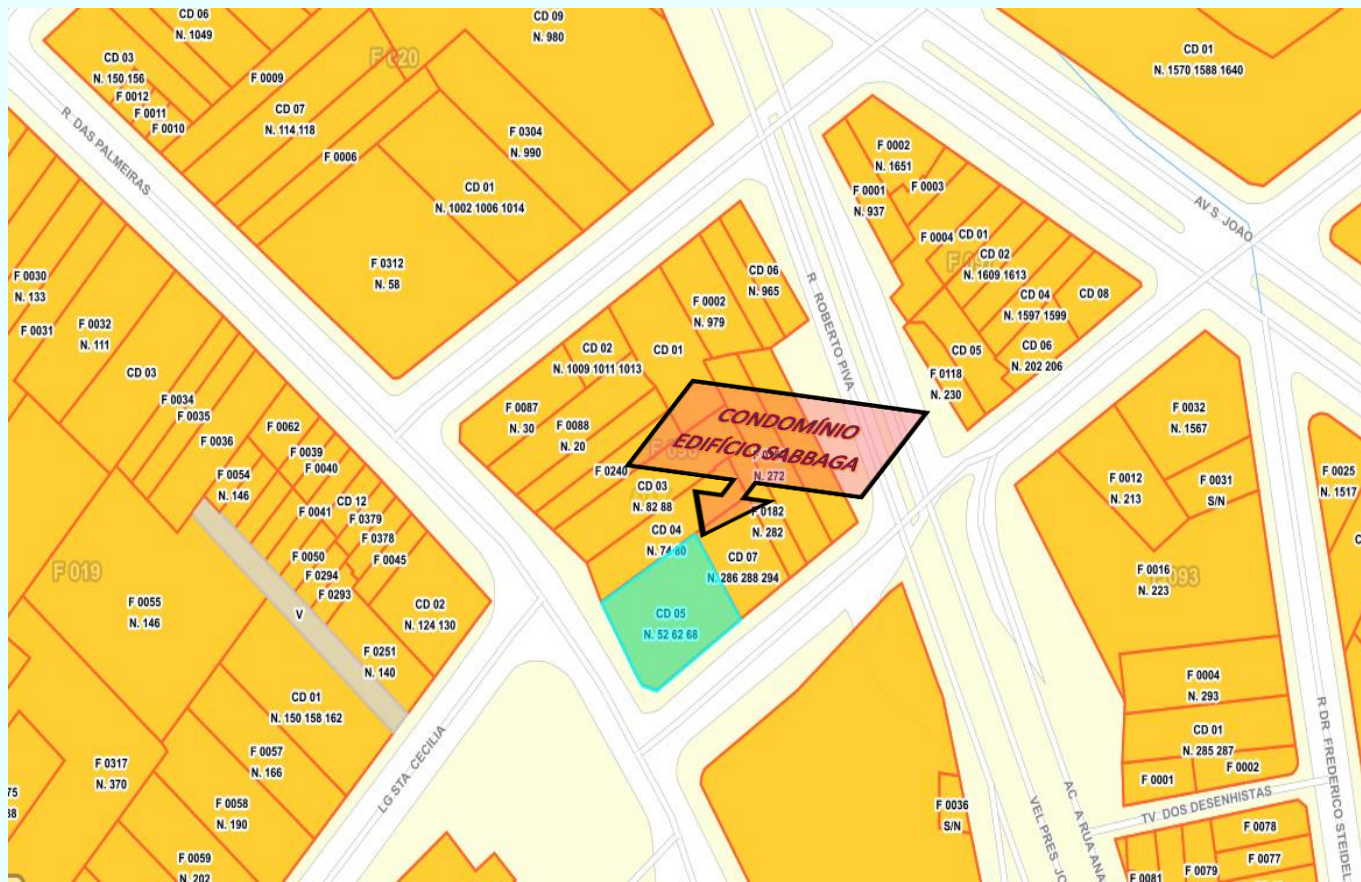
## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial urbano, sendo um apartamento com a área construída de 122,70m<sup>2</sup>, correspondendo no terreno a fração ideal de 735/44.000 avos.

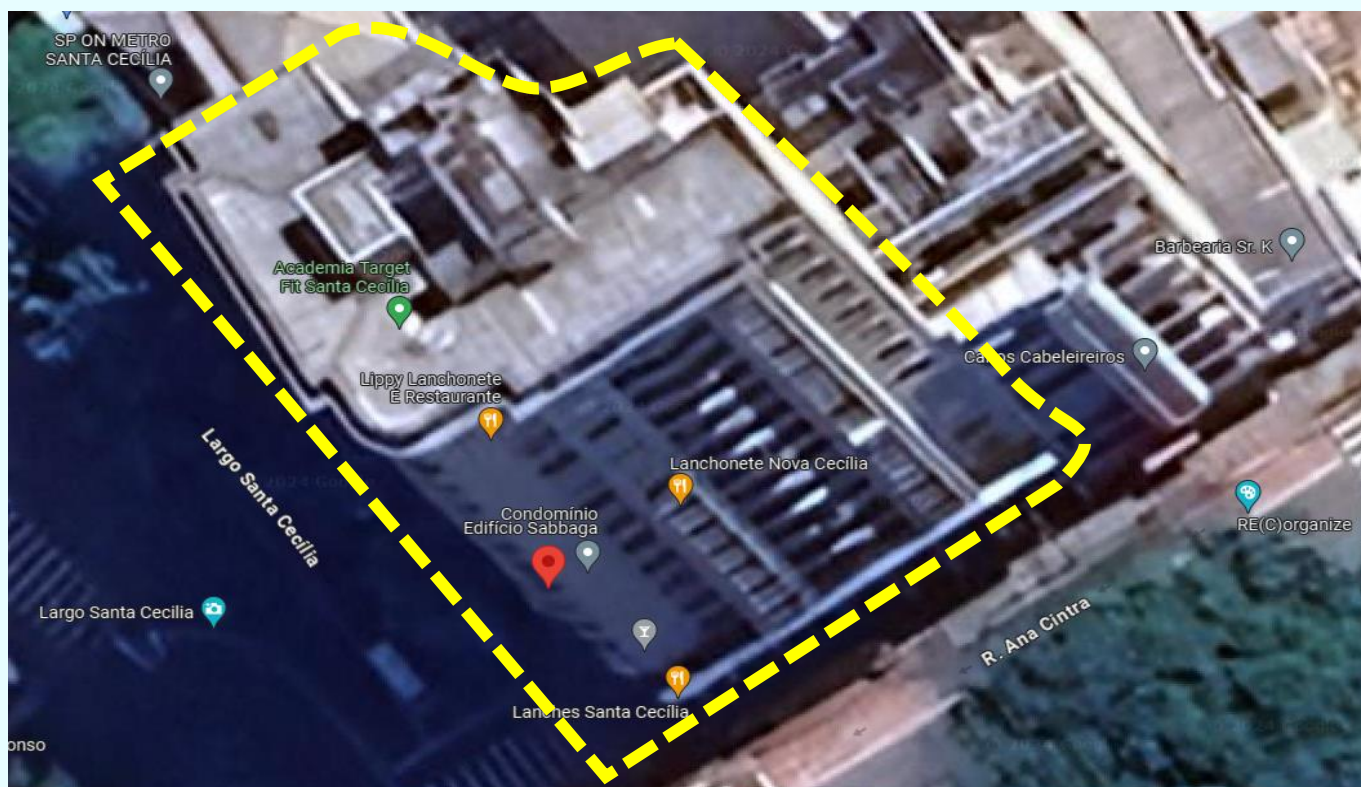
### ENTRADA DO EDIFÍCIO SABBAGA



### 7. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



### 8. VISTA AÉREA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJM24418639810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código RNF1oBmp.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 7.073, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;
- Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura de São Paulo, cadastro sob nº 007.096.0148-4.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **7073**      ficha: **1**

CNM  
112482.2.0007073-73

São Paulo, 15 de setembro de 1976

**2**º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

---

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO número 51, no 5º andar do " Edifício - Sabbaga ", situado no Largo Santa Cecília, 62 ( entrada principal ), esquina da rua Ana Cintra, 304 e 300, 11ª subdistrito, Santa Cecília, com a área construída de 122,70m2., correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 735/44.000 ávos..

**CONTRIBUINTE:-** 007.096.0148-4

**PROPRIETÁRIOS:-** Dr. HENRIQUE MIGUEL ARTUSI, médico, e sua mulher WANDA DOLORES CAGNA ARTUSI, do lar, ambos brasileiros, - casados pelo regime da comunhão de bens, R.G.372.778 e 923.954 cic.005.145.868, domiciliados nesta Capital.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 150.162 deste Cartório.-

**O ESCRIVENTE AUTORIZADO:-** *[Assinatura]*

---

R:1-M- 7073      em 15 de setembro de 1976

**VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 30 de julho de 1976 do 17º Cartório de Notas da Capital ( livro 1459, fls.222 ), os proprietários, acima qualificados, venderam pelo preço de cr\$-85.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, a MARIA ALICE TOLEDO SOUZA, brasileira, desquitada, do lar, R.G.1.424.156, cic. número - 507.930.398, domiciliada nesta Capital.-

**O Escrevente Autorizado:-** *[Assinatura]*

---

Av. 2      em 24 de setembro de 2003

**DECESSO**

Pela escritura de 18 de julho de 2003 (Livro 2060, fls. 301/304) do 2º Tabelião de Notas desta Comarca da Capital, foi autorizada a presente averbação para o fim de ficar constando o falecimento de MARIA ALICE TOLEDO SOUZA, ocorrido no dia 05/01/2001, conforme prova

continua no verso

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJM24418639810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código RNF1oBmp.


## 10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

**CONTRIBUINTE: 007.096.0148-4**

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

Área Total do Terreno	570 m <sup>2</sup>
Área Construída	146 m <sup>2</sup>
Testada	25,00 m
Padrão da Construção	2-C
Tipo do Uso	Residencial
Ano da Construção	1949



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

**Cadastro do Imóvel: 007.096.0148-4**

**Local do Imóvel:**  
LG SANTA CECILIA, 62 - AP 51  
CEP 01225-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
LG SANTA CECILIA, 62 - AP 51  
CEP 01225-010

**Contribuinte(s):**  
CPF 297.626.698-00      MARIA EUGENIA RIBEIRO MACHADO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	570	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0195
Área total (m <sup>2</sup> ):	570		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	146	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	570	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1949		

## 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 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 central da Capital de São Paulo, no bairro Santa Cecília, próximo à Avenida São João e ao Elevado Presidente João Goulart (antigo Elevado Presidente Costa e Silva). Tem fácil acesso aos transportes coletivos - estando em frente à estação Santa Cecília do Metrô - 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, 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\$ 4.794,12 à R\$ 5.909,09, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 5.533,82 para o imóvel avaliando.

### 15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO SITUADO NA CAPITAL DE SÃO PAULO, NO BAIRRO SANTA CECÍLIA				
APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 122,70 M² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	BAIRRO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
São Paulo/SP	Santa Cecília	R\$ 489.000,00	102,00 m²	R\$ 4.794,12
São Paulo/SP	Santa Cecília	R\$ 610.000,00	110,00 m²	R\$ 5.545,45
São Paulo/SP	Santa Cecília	R\$ 700.000,00	123,00 m²	R\$ 5.691,06
São Paulo/SP	Santa Cecília	R\$ 550.000,00	96,00 m²	R\$ 5.729,17
São Paulo/SP	Santa Cecília	R\$ 650.000,00	110,00 m²	R\$ 5.909,09

### 16. AMOSTRAS ANALISADAS




🏠 ☰

## Apartamento com 2 quartos, 102 m², à venda por R\$ 489.000- Santa Cecília - São Paulo/SP

R\$ 489.000 ❤️ 📄

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > São Paulo > Santa Cecília > Apartamento de 102 m² Santa Cecília - São Paulo, à venda por R\$ 489.000 APO005-RAPP



**Sobre apartamento com 102 m² à venda em São Paulo - SP**

📏 102 m²  
Área útil

📏 102 m²  
Área total

🛏️ 2 Quartos

🚿 1 Banheiro

Apartamento no bairro Santa Cecília, recém reformado, possui 102m² bem distribuídos, sendo sala para dois ambientes, cozinha, dois quartos e área de serviço. Está localizado no 6º andar, conta com excelente iluminação e ventilação, varanda com vista para a Alameda Glete e a tradicional Av. São João, de frente para o Minhocão (Elevado João Goulart).


O bairro é conhecido pela variedade de lojas, restaurantes e bares cheios de personalidade, o apartamento fica a 2min da estação Santa Cecília, 10min do terminal de ônibus Princesa Isabel e 3min do terminal Amaral Gurgel.

Venda R\$ 489.000  
R\$ 4.794/m²


Condomínio R\$ 544/mês

Agendar visita




Quero mais informações


**Rap Cattan Gestão Imobiliária**  
 CRECI: 40124J  
 ☎️ (11) 91175-1380 📠 (11) 91175-1380

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJM24418639810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código RNF1oBmp.



[ANUNCIE SEU IMÓVEL](#)
[INDIQUE UM IMÓVEL](#)



[Apartamentos](#) > [SP](#) > [São Paulo](#) > [Santa Cecília](#)

cód: 294165

### Apartamento no Condomínio Edifício Niciana localizado na Largo Santa Cecília - Santa Cecília - São Paulo/SP


Santa Cecília - São Paulo/SP


Compre seu Apartamento na Largo Santa Cecília com 110m² 3 Dormitórios ✓ 1 Suítes ✓  
0 Vagas de garagem ✓ 3 Banheiros. Confira o Preço!


COMPARTILHAR:  


**Valor:** R\$ 610.000


**Condomínio:** R\$ 1.000,00

  
110 m²

  
3 quartos

  
1 suíte

  
0 vagas

  
3 banheiros





### Apartamento com 2 dormitórios à venda, 123 m² por R\$ 700.000 - Santa Cecília - São Paulo/SP

**R\$ 700.000**  

AP69087-BA1






**Sobre apartamento com 123 m² à venda em São Paulo - SP**

  
123 m²  
Área útil

  
123 m²  
Área total

  
2 Quartos

  
1 Suíte

  
1 Banheiro

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 123 m² por R\$ 700.000 - Santa Cecília - São Paulo/SP

**Características**

Dormitório de empregada

Varanda

Venda R\$ 700.000  
R\$ 5.69/m²

Condomínio R\$ 700/mês

[Quero visitar](#)

[Fazer uma proposta](#)

[Quero mais informações](#)

Paloma Matos  
 CRECI-108151  
 ☎ (11) 94730-9230

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJMJ24418639810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código RNF1oBmp.



(11) 2928-0509



HOME A EMPRESA BUSCAR IMÓVEL CADASTRE SEU IMÓVEL TRABALHE CONOSCO CONTATO



### VILA BUARQUE - REF. AM1914

SÃO PAULO | APARTAMENTO | RESIDENCIAL

VENDA R\$ 550.000,00

SELECIONAR IMÓVEL



2

DORM(S)



96m<sup>2</sup>

ÁREA ÚTIL



96m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL



R\$560,00

CONDOMÍNIO



R\$10,00

IPTU

#### ENDEREÇO

LARGO Santa Cecília, 62

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Excelente apartamento em Santa Cecília, bairro em constante valorização, com ruas tranquilas arborizadas ao lado da estação do Metrô Santa Cecília. O imóvel possui 96 m<sup>2</sup> com 2 dormitórios amplos, 1 sala com espaço para dois ambientes, 1 sacada, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 área de serviço e 1 dependência de empregada. Possui pé-direito alto e janelas grandes. O Condomínio Edifício Sabbaga foi construído em 1949, possui uma fachada com arquitetura clássica, com sacadas, corredores largos, pé-direito alto e janelas grandes, com 12 andares sendo 4 unidades por andar e 2 elevadores



(11) 99591-1970

Ana Cleia Imoveis CRECI 21443-J  
Rua Mantel, 50 - Cidade Dutra

**Corretor responsável**

Ana Cleia Menezes

(11)99591-1970

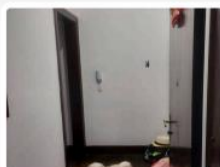
**Ampla apartamento a venda na Santa Cecília, SP**

Venda: R\$ 650.000,00

3 dormitórios

Condomínio: R\$ 900,00

IPTU: R\$ 80,00

**Código: 1179**

Quartos	3
Banheiros	2
Andar	5º
Área útil	110,00m <sup>2</sup>
Área construída	110,00m <sup>2</sup>
Área total	110,00 m <sup>2</sup>
Venda	R\$ 650.000,00
Condomínio	R\$ 900,00
IPTU	R\$ 80,00
- Aceita financiamento	

Apartamento bem localizado: a poucos metros da estação Santa Cecília do metrô, e a 1km da estação Marechal Deodoro; a 2km da Universidade Mackenzie com 110mm<sup>2</sup>.

Bem conservado. Água no condomínio. Gás individualizado. SEM vaga.

Imóvel alugado por R\$ 2.100,00+ Condomínio

Condomínio R\$ 900,00

Venda R\$ 650.000,00

Aceita financiamento bancário.

Estuda proposta.

- Área de serviço
- Elevador
- Sala de estar
- Cozinha
- Piso de taco

## 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 20 de agosto 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 m<sup>2</sup> (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 5.533,82. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado no Largo Santa Cecília, nº 62, apartamento nº 51, 5º andar do Edifício Sabbaga, no bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP 01225-010, corresponde a **R\$ 679.000,00 (seiscentos e setenta e nove mil reais).///**

## 19. AVALIAÇÃO

### IMÓVEL AVALIADO:

*Apartamento nº 51, 5º andar do Edifício Sabbaga, situado no Largo Santa Cecília, nº 62, Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP 01225-010.*

**VALOR AVALIADO: R\$ 679.000,00 (seiscentos e setenta e nove mil reais).**

**MÊS/ANO REFERÊNCIA: Agosto/2024.**

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

**ANEXOS**

**20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


matrícula

ficha

7073

1

CNM  
112482.2.0007073-73



São Paulo, 15 de setembro de 1976


---

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO número 51, no 5º andar do " Edifício - Sabbaga ", situado no Largo Santa Cecília, 62 ( entrada principal ), esquina da rua Ana Cintra, 304 e 300, 11ª subdistrito, Santa Cecília, com a área construída de 122,70m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 735/44.000 ávos..

**CONTRIBUINTE:-** 007.096.0148-4

**PROPRIETÁRIOS:-** Dr. HENRIQUE MIGUEL ARTUSI, médico, e sua mulher WANDA DOLORES CAGNA ARTUSI, do lar, ambos brasileiros, - casados pelo regime da comunhão de bens, R.G.372.778 e 923.954 cic.005.145.868, domiciliados nesta Capital.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 150.162 deste Cartório.-

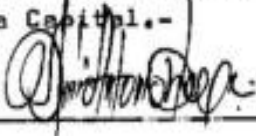
**O ESCRIVENTE AUTORIZADO:-** 

---

R:1-M- 7073 em 15 de setembro de 1976

**VENDA E COMPRA**

Pela escritura de 30 de julho de 1976 do 17º Cartório de Notas da Capital ( livro 1459, fls.222 ), os proprietários, acima qualificados, venderam pelo preço de cr\$-85.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, a MARIA ALICE TOLEDO SOUZA, brasileira, desquitada, do lar, R.G.1.424.156, cic. número - 507.930.398, domiciliada nesta Capital.-

**O Escrevente Autorizado:-** 

---

Av. 2 em 24 de setembro de 2003

**DECESSO**

Pela escritura de 18 de julho de 2003 (Livro 2060, fls. 301/304) do 2º Tabelião de Notas desta Comarca da Capital, foi autorizada a presente averbação para o fim de ficar constando o falecimento de MARIA ALICE TOLEDO SOUZA, ocorrido no dia 05/01/2001, conforme prova

continua no verso

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJM24418639810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código RNF1oBmp.

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

 matrícula  
 7.073


 ficha  
 01  
 verso

 CNM  
 112482.2.0007073-73

**2º OFICIAL**  
**DE REGISTRO**  
**DE IMÓVEIS**  
**DA CAPITAL**  
DE 1994

certidão de óbito extraída em 13/08/2003 (termo 24859, fls. 127vº, Livro C-039), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Cotia, deste Estado.

O escrevente autorizado:


  
 Marcelo Camilo Bertolozzi  
 Escrevente Autorizado:

R. 3 em 24 de setembro de 2003

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 18 de julho de 2003 (Livro 2060, fls. 301/304) do 2º Tabelião de Notas desta Comarca da Capital, o ESPÓLIO DE MARIA ALICE TOLEDO DE SOUZA, falecida no estado civil de desquitada, inscrita no CPF/MF sob nº 507.930.398-00, autorizado por Alvará Judicial mencionado no título e arquivado no Tabelião, e representado por seu inventariante José Roberto Toledo Alves, brasileiro, divorciado, aeronauta aposentado, R.G. nº 1.402.904-IPF/RJ, CPF/MF nº 041.152.577-84, residente e domiciliado na rua dos Badejos, nº 300, apartamento 108-A, Però, Capital do Estado do Rio de Janeiro, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$48.000,00, a MARIA EUGÊNIA RIBEIRO MACHADO, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora da cédula de identidade R.G. nº 2.590.466-8-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 297.626.698-00, residente e domiciliada nesta Capital, no Largo Santa Cecília, nº 62, apartamento 51.

O escrevente autorizado:

  
 Marcelo Camilo Bertolozzi  
 Escrevente Autorizado:

continua na ficha 02

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CODIGO NACIO N° 112482.2.0007073-73

matricula 7.073

ficha 02

CNM 112482.2.0007073-73

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

**JOSÉ RODRIGUES DA SILVA**

São Paulo, 12 de junho de 2024

continuação da ficha 01...

Av. 4 em 12 de junho de 2024

Prenotação 534.725 - 28/05/2024

**PENHORA**

Da Certidão datada de 27 de maio de 2024, protocolo (PH000517050), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Igor Caldeira de Almeida do 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, tendo como Escrivão/Diretor o Sr. Antonio Gabriel Soares da Conceição, extraída dos autos (Processo nº 1091580-22.2022.8.26.0100) da Ação de Execução Civil movida por CONDOMINIO EDIFÍCIO SABAGA, CNPJ/MF nº 54.576.079/0001-22, contra MARIA EUGENIA RIBEIRO MACHADO, CPF/MF nº 297.626.698-00, também nomeada depositária, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-29.244,56.

O Escrevente Autorizado: 

Watison César de Andrade

\*\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*\*  
 \*\* VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA \*\*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJM24418639810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código RNF10Bmp.

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



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

**Cadastro do Imóvel: 007.096.0148-4**

**Local do Imóvel:**

LG SANTA CECILIA, 62 - AP 51  
CEP 01225-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

LG SANTA CECILIA, 62 - AP 51  
CEP 01225-010

**Contribuinte(s):**

CPF 297.626.698-00 MARIA EUGENIA RIBEIRO MACHADO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	570	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0195
Área total (m²):	570		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	146	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	570	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1949		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	5.405,00
- da construção:	3.279,00

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

- da área incorporada:	124.960,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	95.747,00
Base de cálculo do IPTU:	220.707,00

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 17/11/2024, em

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

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

## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Largo Santa Cecília, 62, ap. 51, Edifício Sabbaga, Santa Cecília, São Paulo/SP

### 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

**1.2** - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um imóvel residencial, apartamento, o qual encontra-se registrado na matrícula 7.073, perante o 2º 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 007.096.0148-4.

### 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:** 16 de agosto de 2024.

### PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Largo Santa Cecília, 62, ap. 51, Edifício Sabbaga, Santa Cecília, São Paulo/SP

### 3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 7.073 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP


<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CÓDIGO NÚMERO 112482.2.0007073-73</p> <p>matrícula 7.073 FOLHA 1</p> <p>São Paulo, 15 de setembro de 2003</p> <p><b>IMÓVEL</b> - APARTAMENTO número 51, no 5º andar do "Edifício - Sabbaga", situado no Largo Santa Cecília, 62 (avizinha principal), esquina de rua Ana Cecília, 300 e 308, 114 subdistrito, Santa Cecília, com a área construída de 102,78m<sup>2</sup>, correspondente-lhe no terreno a fração ideal de 735/64.000 partes.</p> <p><b>CONTRIBUINTE</b> - 007.076-2148-4</p> <p><b>PROPRIETÁRIO</b> - Dr. HENRIQUE WILKES ANTUNES, advogado, e sua mulher MARIA DO-OSVALDES CRAMA ANTUNES, do 1º, seção VITÓRIA-LIPA, - casamos pelo regime de comunhão de bens, R.G. 372.776 e 923.894 e 100.005.147.568, domiciliados neste Capital.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR</b> - Transcrição nº 10.142 deste Cartório - 8.000.000.000-1</p> <p><b>AV. 2</b> em 15 de setembro de 2003</p> <p><b>VENDE E COMPRA</b></p> <p>Pela escritura de 18 de julho de 2003 (Livro 2060, fls. 301/304) do 2º Tabelião de Notas desta Comarca da Capital, o ESPÓLIO DE MARIA ALICE TOLEDO DE SOUZA, falecida no estado civil de desquitada, inscrita no CPF/MF sob nº 507.930.390-00, autorizado por Alvará Judicial mencionado no título e arquivado no Tabelião, e representado por seu inventariante José Roberto Toledo Alves, brasileiro, divorciado, aeronauta aposentado, R.G. nº 1.402.904-IPP/RJ, CPF/MF nº 041.152.577-84, residente e domiciliado na rua dos Badejos, nº 300, apartamento 108-A, Feró, Capital do Estado do Rio de Janeiro, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$48.000,00, a MARIA EUGÊNIA RIBEIRO MACHADO, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora da cédula de identidade R.G. nº 3.590.466-8-RSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 297.626.698-00, residente e domiciliada nesta Capital, no Largo Santa Cecília, nº 62, apartamento 51.</p> <p>O Escrevente Autorizado:</p> <p>Marcos Capelli Bertoloni Escrevente Autorizado</p>	<p>CNM 112482.2.0007073-73</p> <p>matrícula 7.073 FOLHA 01</p> <p>certidão de óbito extraída em 13/08/2003 (termo 24859, fls. 127vº, Livro C-039), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Cotia, deste Estado.</p> <p>O escrevente autorizado:</p> <p>Marcos Capelli Bertoloni Escrevente Autorizado</p> <p>R. 2 em 24 de setembro de 2003</p> <p><b>VENDE E COMPRA</b></p> <p>Pela escritura de 18 de julho de 2003 (Livro 2060, fls. 301/304) do 2º Tabelião de Notas desta Comarca da Capital, o ESPÓLIO DE MARIA ALICE TOLEDO DE SOUZA, falecida no estado civil de desquitada, inscrita no CPF/MF sob nº 507.930.390-00, autorizado por Alvará Judicial mencionado no título e arquivado no Tabelião, e representado por seu inventariante José Roberto Toledo Alves, brasileiro, divorciado, aeronauta aposentado, R.G. nº 1.402.904-IPP/RJ, CPF/MF nº 041.152.577-84, residente e domiciliado na rua dos Badejos, nº 300, apartamento 108-A, Feró, Capital do Estado do Rio de Janeiro, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$48.000,00, a MARIA EUGÊNIA RIBEIRO MACHADO, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora da cédula de identidade R.G. nº 3.590.466-8-RSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 297.626.698-00, residente e domiciliada nesta Capital, no Largo Santa Cecília, nº 62, apartamento 51.</p> <p>O escrevente autorizado:</p> <p>Marcos Capelli Bertoloni Escrevente Autorizado</p> <p>continua na ficha 02</p>
<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CÓDIGO NÚMERO 112482.2.0007073-73</p> <p>matrícula 7.073 FOLHA 02</p> <p>São Paulo, 12 de junho de 2024</p> <p>continuação da ficha 01...</p> <p><b>Av. 4</b> em 12 de junho de 2024</p> <p>Prenotação 534.725 - 28/05/2024</p> <p><b>PENHORA</b></p> <p>Da Certidão datada de 27 de maio de 2024, protocolo (PH000517056), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Igor Caldeira de Almeida do 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, tendo como Escrivão/Diretor o Sr. Antonio Gabriel Soares da Conceição, extraída dos autos (Processo nº 1091580-22.2022.8.26.0100) da Ação de Execução Civil movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SABBAGA, CNPJ/MF nº 54.576.079/0001-22, contra MARIA EUGÊNIA RIBEIRO MACHADO, CPF/MF nº 297.626.698-00, também nomeada depositária, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, foi <b>PENHORADO</b> nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-29.244,56.</p> <p>O Escrevente Autorizado:</p> <p>Walter César de Andrade</p> <p>*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA *** ** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **</p>	<p>Pág: 000</p> <p>2RI 00534725</p> <p>Nada mais consta de que a 34 estado nesta matrícula, de HENRIQUETE DE FERRAZES E SANTA CECÍLIA, portadoras e portadoras a esta OFICIAL DE REGISTRO pelas seguintes datas: Santa Cecília, de 24/12/1912 a 09/08/1991, quando passou para o 5º RT no período de 10/08/1931 a 21/03/1932 e retornou a essa serventia em 22/03/1932 até a presente data. Passou, de 26/12/1912 a 28/12/1927, quando passou para o 5º RT no período de 24/12/1927 a 14/05/1929 e retornou a essa serventia em 15/05/1929 até a presente data. De esta certidão foi utilizada para a lavatura de escritura, que é válida por 30 dias, a partir da data acima mencionada quando de sua expedição, nos termos do item 1º, letra "C" do Capítulo 14, das Normas de Serviço do R. Correspondência Geral da Justiça, não se confundindo neste ponto com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei 8013, de 12/12/1973.</p> <p>Certifico ainda mais, que a presente certidão reproduz fielmente e não contém incorreções redigidas até a presente data, servindo a presente como certidão de FIDELIDADE VERDADEIRA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. A presente é extraída em forma eletrônica/digital nos termos do Art. 1º parágrafo 1º da Lei nº 8013 de 12 de dezembro de 1973.</p> <p>São Paulo, 12 de junho de 2024</p> <p>José Rodrigues da Silva O Oficial</p> <p>Exatidão de presente certidão incluída nos registros de título.</p> <p>O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (Item 12, letra "D" do provimento 08/99 - normas de Corregedoria Geral da Justiça).</p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJMJ24418639810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código drnJfjvsl.

## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Largo Santa Cecília, 62, ap. 51, Edifício Sabbaga, Santa Cecília, São Paulo/SP

➤ IPTU 2024 - Contribuinte nº 007.096.0148-4 - Prefeitura de São Paulo



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

### IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
007.096.0148-4	2024	01	01/01/2024

**Situação: Cancelada**

**Local do Imóvel:**  
LG SANTA CECILIA, 62 - AP 51  
CEP 01225-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
LG SANTA CECILIA, 62 - AP 51  
CEP 01225-010

**Contribuinte(s):**  
CPF 297.626.698-00                      MARIA EUGENIA RIBEIRO MACHADO


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

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 570  
 Área não incorporada (m²): 0  
 Área total (m²): 570  
 Testada (m): 25,00

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²): 146  
 Área ocupada pela construção (m²): 570  
 Ano da construção corrigido: 1949  
 Padrão da construção: 2-C  
 Uso: residência



**NON DUCOR DUCO**

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUIDA 146	CONSTRUÇÃO 3.279,00	OBSOLESC 0,2000				CONSTRUÇÃO 95.747,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 570	TERRENO 5.405,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,3000	CONDOMIN 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0195	TERR INCORPORADO 124.960,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
	0,010	0,00		0,000000	0,00	0,00

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

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

---

**VALOR A PAGAR (R\$):**

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETARIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Largo Santa Cecília, 62, ap. 51, Edifício Sabbaga, Santa Cecília, São Paulo/SP

### 4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial com 122,70 m<sup>2</sup> de área construída, equivalente a uma fração ideal de 735/44.000 avos no terreno do condomínio. Está situado no Largo Santa Cecília, 62 (entrada principal), apartamento 51, 5º andar, Condomínio Edifício Sabbaga, Santa Cecília, Capital de São Paulo, CEP 01225-010.

### 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 m<sup>2</sup> (metro quadrado) variando entre **R\$ 4.715,45 até R\$ 6.315,79**, concluindo-se pelo **valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado em R\$ 5.498,78** e o valor da avaliação em **R\$ 674.700,00 (seiscentos e setenta e quatro mil e setecentos reais)**.

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Largo Santa Cecília, 62, ap. 51, Edifício Sabbaga, Santa Cecília, São Paulo/SP

**6 - CONCLUSÃO**

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 122,70 m<sup>2</sup> de área construída, situado no Largo Santa Cecília, 62 (entrada principal), apartamento 51, 5º andar, Condomínio Edifício Sabbaga, Santa Cecília, Capital de São Paulo, CEP 01225-010, objeto da Matrícula nº 7.073 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, e Contribuinte Municipal nº 007.096.0148-4.

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\$ 674.700,00 (seiscentos e setenta e quatro mil e setecentos reais).**

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 16 de agosto de 2024.



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






## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Largo Santa Cecília, 62, ap. 51, Edifício Sabbaga, Santa Cecília, São Paulo/SP

### AMOSTRAS



[Home](#)
[A Empresa](#)
[Buscar Imóvel](#)
[Cadastrar Imóveis](#)
[Trabalhe Conosco](#)
[Contato](#)

**APARTAMENTO**  
**VILA BUARQUE**  
 REF. MN1900  
  
**VENDA**  
**R\$ 580.000,00**

### DETALHES DO IMÓVEL

Tipo Apartamento
Dormitório(s) 2
Área Útil 123m <sup>2</sup>
Área Total 123m <sup>2</sup>
Condomínio R\$ 645,00
IPTU R\$ 100,00

### MAIS DETALHES

Apartamento com Varanda, 123m<sup>2</sup> O valor financiado é 580.000 ou 550.000 a vista, 2 dormitórios grandes, 1 escritório. 2 banheiros.  
 Sol da Manhã.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJMJ24418639810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código drnJfjysl.

# PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Largo Santa Cecília, 62, ap. 51, Edifício Sabbaga, Santa Cecília, São Paulo/SP



Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

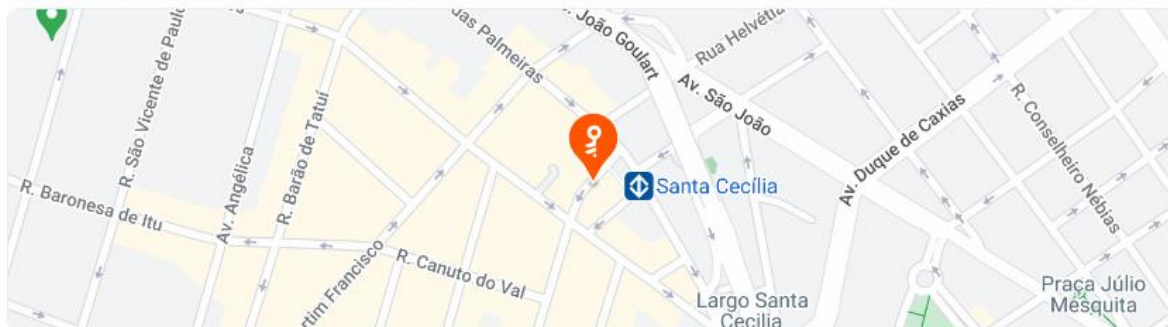


Apartamento · 97m² · 3 quartos · 1 vaga

**Venda R\$ 530.000**

Condomínio R\$ 630

📍 Largo Santa Cecília 158, Vila Buarque, São Paulo



97 m² tot.	97 m² útil	2 banheiros	1 vaga	3 quarto

# PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Largo Santa Cecília, 62, ap. 51, Edifício Sabbaga, Santa Cecília, São Paulo/SP



Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Apartamento · 95m<sup>2</sup> · 2 quartos

**Venda R\$ 600.000**

Condomínio RS 342

Largo Santa Cecília, Vila Buarque, São Paulo



- 95 m<sup>2</sup> tot.
- 95 m<sup>2</sup> útil
- 2 banheiros
- 2 quarto
- 60 anos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJMJ24418639810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código drn-jfjvsl.

**ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL**

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

**2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO:** *Apartamento nº 51, 5º andar, Condomínio Edifício Sabbaga, localizado no Largo Santa Cecília, 62, Santa Cecília, São Paulo, SP, CEP 01225-010.*

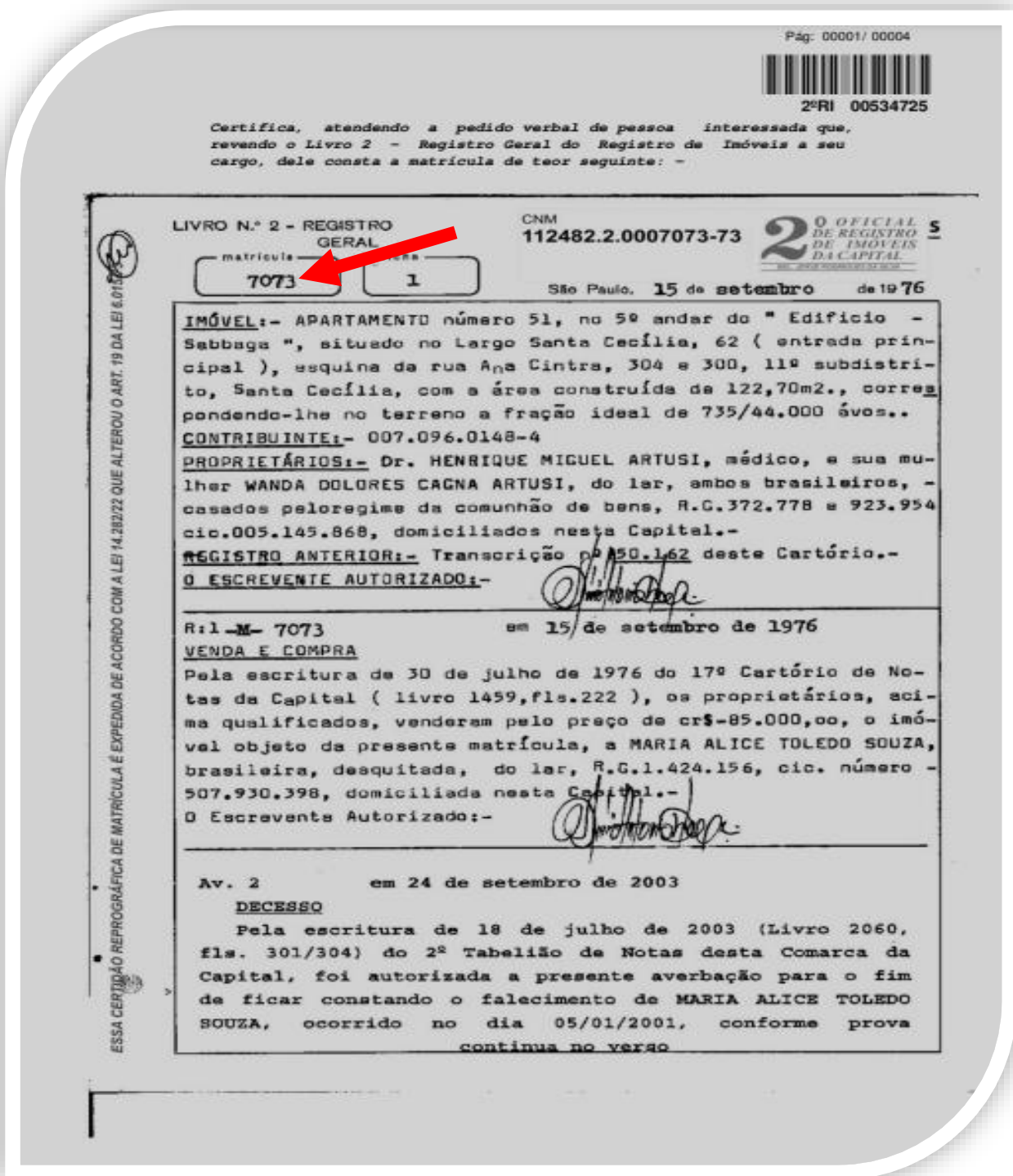
**VISTA LOCALIZAÇÃO**



**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 122,70m², correspondendo a fração ideal de 735/44.000 avos no terreno do condomínio.*
- 5 – **PROPRIETÁRIA:** *Maria Eugênia Ribeiro Machado.*
- 6 – **DOCUMENTAÇÃO:** *Certidão de matrícula expedida sob o número 7.073, pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de SÃO PAULO.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJMJ24418639810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código TnPJCCdD.



CNM  
112482.2.0007073-73

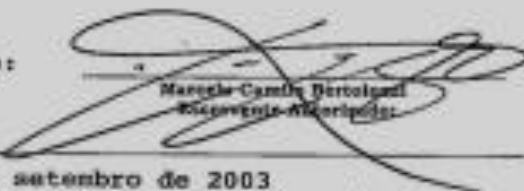
**2** O OFICIAL  
DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DA CAPITAL

matrícula	ficha
7.073	01

ESTA CERTIDÃO REPRESENTA A MATRÍCULA E EXPENSA DE ACORDO COM A LEI Nº 14.127 DE 19 DE ABRIL DE 2011, ART. 19 DA LEI Nº 6.150/77

certidão de óbito extraída em 13/08/2003 (termo 24859, fls. 127vº, Livro C-039), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município e Comarca de Cotia, deste Estado.

O escrevente autorizado:

  
 Marcelle Camilla Bertoluzzi  
 Escrevente Autorizada

R. 3 em 24 de setembro de 2003

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 18 de julho de 2003 (Livro 2060, fls. 301/304) do 2º Tabelião de Notas desta Comarca da Capital, o ESPÓLIO DE MARIA ALICE TOLEDO DE SOUZA, falecida no estado civil de desquitada, inscrita no CPF/MF sob nº 507.930.398-00, autorizado por Alvará Judicial mencionado no título e arquivado no Tabelião, e representado por seu Inventariante José Roberto Toledo Alves, brasileiro, divorciado, aeronauta aposentado, R.G. nº 1.402.904-IPF/RJ, CPF/MF nº 041.152.577-84, residente e domiciliado na rua dos Badejos, nº 300, apartamento 108-A, Paró, Capital do Estado do Rio de Janeiro, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$48.000,00, a MARIA EUGÊNIA RIBEIRO MACHADO, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora da cédula de identidade R.G. nº 2.590.456-8-SEP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 297.626.698-00, residente e domiciliada nesta Capital, no Largo Santa Cecília, nº 62, apartamento 51.

O escrevente autorizado:

  
 Marcelle Camilla Bertoluzzi  
 Escrevente Autorizada

continua na ficha 02

Pág. 0003/0004



2º RI 00534725

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DNM CÓDIGO RABO Nº 112482.2.0007073-73



matrícula 7.073

lote 02

de 13 de junho de 2024

ESTA CERTIDÃO METROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI Nº 20023 QUE ALTEROU O ART. 59 DA LEI Nº 6.504/73

continuação da ficha 01...  
Av. 4 em 13 de junho de 2024  
Frenotação 534.725 - 28/05/2024

**PENHORAS**

Da Certidão datada de 27 de maio de 2024, protocolo (PH000517050), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Igor Caldeira de Almeida do 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, tendo como Escrivão/Diretor o Sr. Antonio Gabriel Soares da Conceição, extraída dos autos (Processo nº 1091580-22.2022.8.26.0100) da Ação de Execução Civil movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SABAGA, CNPJ/MF nº 54.576.079/0001-22, contra MARIA EUGENIA RIBEIRO MACHADO, CPF/MF nº 297.626.690-00, também nomeada depositária, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-29.244,56.

O Escrevente Autorizado:

Antonio Gabriel Soares da Conceição

\*\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*\*  
\*\* VIDE COTA NA PROXIMA PAGINA \*\*

**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.*

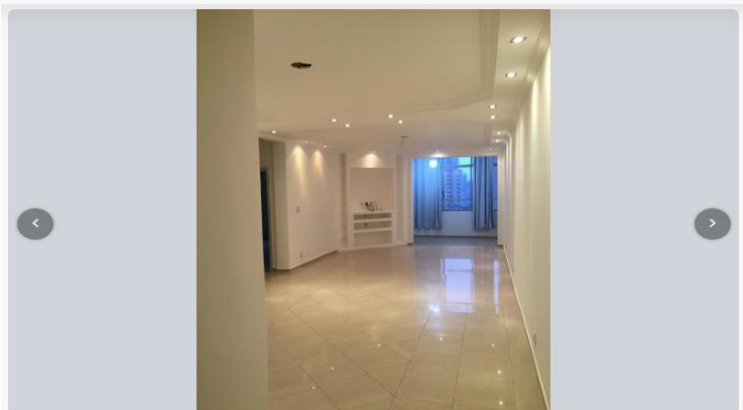
10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E<sup>1</sup> – E<sup>2</sup> – E<sup>3</sup> – E<sup>4</sup>

Apartamento Venda Cód: R175837

**Apartamento no Condomínio Aliança na Santa Cecília com 104m<sup>2</sup> 2...**
R\$ 540.000,01

Campos Elíseos - São Paulo / SP

Compartilhar
Favorito



**Características**

- Área Total 104m<sup>2</sup>**
- Área Privativa 104m<sup>2</sup>**
- 2 Dormitórios**
- 2 Banheiros**
- 1 Suítes**
- 0 Vagas**

**Descrição**

Apartamento com 2 dormitórios, sendo 1 suite, 2 banheiros, sacada, despensa, área de serviço, Sala piso porcelanato e dormitório com piso laminado.

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 5.192,31 / m^2$

Alugar Comprar Anunciar Links úteis Ajuda Entrar

**Apartamento à venda com 110m<sup>2</sup>, 2 quartos e 1 vaga**

Ótimo preço  
**R\$ 600.000**  
 Parcelas a partir de R\$ 5.257

Agendar visita Receber contato em breve

35 Fotos Video Mapa

Início > São Paulo > Santa Cecília > Rua São Vicente de Paulo > Imóvel 1750227

**Rua São Vicente de Paulo**  
 Santa Cecília, São Paulo

2 quartos  **110 m<sup>2</sup>**  
R\$ 5.455/m<sup>2</sup>
Próx. ao metrô 1 vaga

1 banheiro 4º a 7º andar Sem mobília 1959 (Construção)

Valor do imóvel R\$ 600.000 Ótimo preço

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ① R\$ 890

IPTU ① 12x R\$ 84

Agendar visita

Receber contato em breve

Favoritar Compartilhar

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 5.454,54 / m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJMJ24418639810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código TnJCcdI.



Busque por rua

Comprar Vender Para Imobiliárias A Loft Entrar



Loft > Apartamento em São Paulo > Campos Elísios > Rua Ana Cintra > Imóvel 14MIRCC

### Apartamento à venda em Campos Elísios com 110 m<sup>2</sup>, 3 quartos

Condomínio Edifício Maraca • Rua Ana Cintra • Campos Elísios • São Paulo-SP

- Andar alto: 4º andar em diante
- 110 m<sup>2</sup> R\$ 5.909 /m<sup>2</sup>**
- 3 quartos sem suite
- 2 Banheiros
- Metrô próximo: estação a 303m
- Vagas
- Mobiliado

Valor à vista  
**R\$ 650.000**

Entenda este valor

Parcelas a partir de **R\$ 5.820/mês**

Condomínio R\$ 580/mês

IPTU R\$ 165/ano

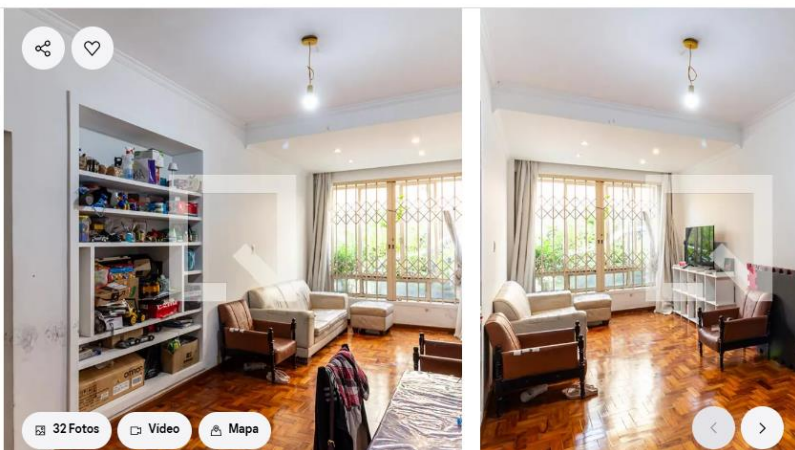
**$E^3 \rightarrow VU = R\$ 5.909,09 / m^2$**

Rua, bairro ou código

Alugar Comprar Anunciar Links úteis Ajuda Entrar

### Apartamento à venda com 109m<sup>2</sup>, 2 quartos e 1 vaga

R\$ 650.000  
Parcelas a partir de R\$ 5.687



Início > São Paulo > Vila Buarque > Rua Fortunato > Imóvel 1831245

**Rua Fortunato**  
 Vila Buarque, São Paulo

- 2 quartos
- 109 m<sup>2</sup> R\$ 5.963/m<sup>2</sup>**
- Próx. ao metrô
- 1 vaga
- 2 banheiros
- Até 3º andar
- Sem mobília

Valor do imóvel  
**R\$ 650.000**

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio R\$ 928

IPTU 12x R\$ 144

Agendar visita

Receber contato em breve

Favoritar Compartilhar

**$E^4 \rightarrow VU = R\$ 5.963,30 / m^2$**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJMJ24418639810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código TnPJCcdD.

**11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:**

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M <sup>2</sup>
E <sup>1</sup>	5.192,31
E <sup>2</sup>	5.454,54
E <sup>3</sup>	5.909,09
E <sup>4</sup>	5.963,30
MÉDIA ARITMÉTICA = 5.629,81	
Vu = R\$ 5.629,81/m <sup>2</sup> - AGOSTO / 2024	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de:  $VU = R\$ 5.629,81 / m^2$

**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\$ 5.192,31 e R\$ 5.963,30/m<sup>2</sup>, representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 5.629,81.*

*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:  $VU = R\$ 5.629,81 / m^2$ .*

**13 – CONCLUSÃO / DATA:** Aos 19 de agosto de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 51, 5º andar, Condomínio Edifício Sabbaga, localizado no Largo Santa Cecília, 62, Santa Cecília, São Paulo, SP, CEP 01225-010, 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\$ 690.777,69 (seiscentos e noventa mil e setecentos e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos).

**Resultando no valor arredondado de: R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais).**

**14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO ( AGOSTO / 2024 ):**

**ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:**

**R\$ 690.000,00**  
**( seiscentos e noventa mil reais )**

  
\_\_\_\_\_  
PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário



CRECI 22.327-J

# PESQUISA DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL MUNICIPAL

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

**Secretaria Municipal da Fazenda**

**CONSULTA DÉBITOS DO IPTU**

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:

[Ouvir Som](#)  
[Gerar Novo Código](#)

**SQL:** 007.096.0148-4  
**Endereço:** LG STA CECILIA , 62 AP 51 - CEP: 01225-010

**SQL ascendente**

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

**IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano**

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2024 🔍	2	R\$1.079,20	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

20230601-PI-2-05082024094415 | Copyright Secretaria Municipal da Fazenda
Expediente
Fale Conosco
SAC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON KAWAKAMI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2024 às 12:11, sob o número WJM24418639810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091580-22.2022.8.26.0100 e código O2fku5P.

PESQUISA DE DÉBITOS DE NATUREZA FISCAL MUNICIPAL

Consulta parcelas em aberto e situação do exercício de IPTU

SQL: 007.096.0148-4  
 Endereço: LG STA CECILIA , 62 AP 51 - CEP: 01225-010

IPTU - Exercício: 2024

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	2	09/07/2024	R\$107,92	R\$123,84	Parcela em Aberto
	2	2	09/08/2024	R\$107,92	R\$111,77	Parcela em Aberto
	3	2	09/09/2024	R\$107,92	R\$107,92	Parcela em Aberto
	4	2	09/10/2024	R\$107,92	R\$107,92	Parcela em Aberto
	5	2	09/11/2024	R\$107,92	R\$107,92	Parcela em Aberto
	6	2	09/12/2024	R\$107,92	R\$107,92	Parcela em Aberto
	7	2	09/01/2025	R\$107,92	R\$107,92	Parcela em Aberto
	8	2	09/02/2025	R\$107,92	R\$107,92	Parcela em Aberto
	9	2	09/03/2025	R\$107,92	R\$107,92	Parcela em Aberto
	10	2	09/04/2025	R\$107,92	R\$107,92	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2024: **R\$1.098,97**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL CÍVEL**

**2ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1091580-22.2022.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Sabbaga**  
 Executado: **Maria Eugênia Ribeiro Machado**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ricardo Dal Pizzol**

Vistos.

Apresentadas as três avaliações, todas bem fundamentadas e com resultados próximos, acolho, por segurança jurídica e considerando que nada impede arrematação em segunda praça por valor inferior ao da avaliação, a maior delas, vale dizer **R\$ 690.000,00, devendo o valor ser atualizado a partir de agosto de 2024 (data da avaliação) para fins de posterior expropriação.**

**Manifeste-se o exequente em prosseguimento.**

Int.

São Paulo, data de assinatura no sistema.

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