
**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3º VARA CÍVEL
FORUM CENTRAL – SÃO PAULO - CAPITAL**

Processo nº 0036071-65.2018.8.26.0100

Requerente: Condomínio Edifício Comendador Cardia

Requerido: Maria Helena Sacramento

ANDREA OLIVERA, Perito Judicial nomeado nos autos à fl.119, vem apresentar à Vossa Excelência o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do bem imóvel situado à Rua Francisca Miquelina, nº 197 – apto. nº 602 – Bela Vista – Matrícula nº 28936, a seguir

ÍNDICE

- I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**
- III. VISTORIA DO IMÓVEL**
 - 3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA**
 - 3.3. BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO**
 - 3.4. BENFEITORIAS DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO**
 - 3.5. MAPA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 3.6. NORMAS E METODOLOGIA**
- IV. PESQUISA DE ELEMENTOS**
 - 4.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO**
- V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**
 - 5.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO IMÓVEL (V₁)**
- VI. CONCLUSÃO**
- VII. ENCERRAMENTO**

ANEXO - Fundamentação e Precisão.

- Documentação

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Consta na inicial que:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR CARDIA, com sede nesta Capital, na Rua Francisca Miquelina, nº 197 – Bela Vista - São Paulo/SP CEP 01316-000 ,nos autos da *ação de cobrança*, mediante o *procedimento comum*, move a presente ação em face a **MARIA HELENA SACRAMENTO**, brasileira, divorciada, autônoma, portadora de Cédula de identidade R.G: nº 52.767.978-1 SSP/SP e CPF/MF 006.309.448-73, com endereço à Rua Francisca Miquelina, nº 197, Apto 602 Centro de São Paulo/SP CEP 01316-000,vem, com fundamento no artigo 509, § 2º, do Código de Processo Civil, requerer o cumprimento da r. sentença de fls. 152/154; 158/159, oriundo do Processo nº 0060249-15.2017.8.26.0100, apresentando, para tanto, a inclusa memória de cálculo do débito atual da ré, devidamente corrigido monetariamente pela Tabela Prática de Correção Monetária Elaborada de acordo com a Jurisprudência Dominante do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acrescido de multa de 2% e juros moratórios, custas processuais e honorários advocatícios, que monta em **R\$ 29.648,45, para a data de 02 de maio de 2018.**

- Assim requer a intimação da ré, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, efetue o pagamento da quantia certa mencionada, com os acréscimos legais pertinentes, sob pena de acréscimo de multa de 10% (dez por cento), conforme disposto no artigo 523, § 1º do Código de Processo Civil.

- A parte executada não cumpriu com os pagamentos devidos, sendo requerido então o o prosseguimento do feito com a penhora do imóvel objeto da presente ação.

- Na data de 01 de Março de 2021 o valor do débito, apresentado na planilha às fls. 126, 131/132 monta o valor de R\$ 55.334,33 (cinquenta e cinco mil, trezentos e trinta e quatro Reais e trinta e três centavos).

- À fl. 74, foi deferida a Penhora do imóvel indicado.

- O MM .Juiz de Direito deferiu a avaliação judicial requerida, tendo sido o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação visa apurar o valor de mercado do bem imóvel sito à Rua Francisca Miquelina, nº 197 - apto. nº 602 - Edifício Comendador Cardia – Bela Vista - no 17º Subdistrito Bela Vista – São Paulo – nesta Capital.

III. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em **10 de Maio de 2021** no imóvel acima descrito, sendo acompanhada pela Sra. Maria Helena Sacramento.

3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Endereço	Rua Francisca Miquelina, nº 197 – apto. nº 602
Bairro	Bela Vista
Cidade	São Paulo
Estado	São Paulo
Matricula Nº 28936 4º CRI	Cadastro do Contribuinte Nº 005.024.0422-1
Tipo de Imóvel	Apartamento Médio com elevador
Uso	Residencial
Pavimentos da Edificação	Térreo + 10 pavimentos tipo

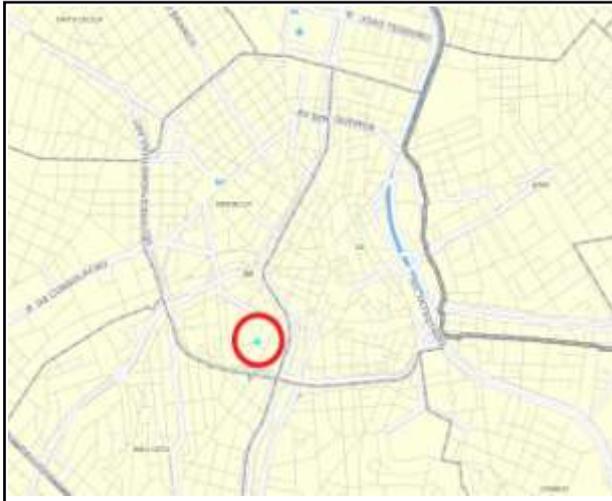
O imóvel periciando, está localizado na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel :

Frente Principal – Rua Francisca Miquelina

Lado Direito - Rua Maria Paula

Lado Esquerdo - Rua Aguiar de Barros

Fundos - Av. Brigadeiro Luis Antonio



mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Acesso	Rua aberta
Transporte Coletivo	No local
Pavimentação	Asfáltica
Largura da Rua	De 8m a 12m
Topografia	Plana
Superfície	Seca
Infra-estrutura	Luz domiciliar, água encanada, iluminação pública, guias e sargetas, rede de esgoto, rede de água e gás, telefonia
Densidade	Alta
Aproveitamento	Residêncial
Nível economico	Médio



Vista parcial da Rua Francisca Miquelina na quadra do imóvel

TERRENO

O terreno onde foi construído o imóvel tem formato irregular, topografia plana, solo firme e seco, com a frente ao nível da rua.

Conforme a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo o imóvel em questão situa-se na zona de uso **ZC** – Zona Centralidade.

Verificou-se que conforme a **Planta da Quadra Fiscal da Municipalidade e Planta Genérica de Valores**, o imóvel objeto da ação esta localizado no **SETOR 005, QUADRA 024**, tendo como **IF (ÍNDICE FISCAL)** o valor igual a **R\$ 2.210,00** para o trecho em causa.



Setor	
Código Setor:	005
Lote	
Setor:	005
Quadra:	024
Lote:	0000
Dígito SQL:	
Condomínio:	06
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	073296
Nome logradouro:	R FRANCISCA MIQUELINA
Número porta:	191 197
Complemento:	
Situação:	
Uso:	Condomínio
Área terreno (m2):	799
Área construída (m2):	
Quadra	
Código Setor:	005
Código Quadra:	024
Tipo Quadra:	FISCAL

3.2 CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário da unidade realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

- VT valor à vista:** Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira
- Ff redução de oferta:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes, uma vez que não foi possível encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.

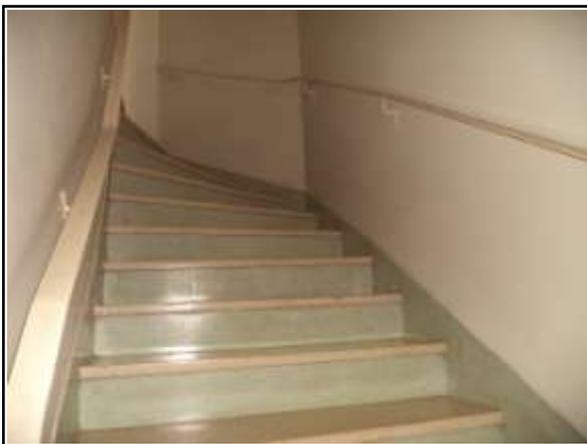
- FP padrão construtivo:** Para compensar a influência dos diferentes padrões construtivos e de acabamentos, adotaremos a publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicada e revisada em Fevereiro de 2007 pelo *IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*, originada do estudo “*Edificações - Valores de Venda*” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M.Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para **Março de 2021** é de **R\$ 1.599,58/m²**.
- FD depreciação:** Para compensar as a influência das diferentes idades verificadas nos elementos de comparação, adotaremos para fins de estabelecimento do Fator de Depreciação o método de Ross-Heidecke. O Coeficiente de Depreciação (**F_{oc}**) será determinado através da seguinte equação • **F_{oc} = R + K x (1-R)** • onde o fator **K** será obtido a partir da tabela de dupla entrada (vide **EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA 2002**), onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria
- FL transporte:** Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices locais lançados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade para o atual exercício.

BENFEITORIAS DO EDIFÍCIO**Vista parcial da fachada do edifício**

Condomínio	Ed. Comendador Cardia
Andares	Térreo + 10 Pavimentos
Blocos	01
Vigas e Colunas	Estrutura concreto/ alvenaria
Fachada	Revestimento pastilhas cerâmicas
Portas	Ferro/ vidro
Caixilho	Ferro/ alumínio
Elevadores	06Pessoas - 420Kg
Piso	Granilite
Gradil	Ferro
Portas Corta Fogo	-
Infraestrutura	-



Hall de entrada e Hall dos apartamentos



Vista parcial da escada de serviço

3.4 BENFEITORIAS DA UNIDADE N° 602

SALA

• Piso	madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



W.C.

• Piso	cerâmico
• Paredes	azulejado até o teto
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	-
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas com louças e metais sanitários simples

**COZINHA**

• Piso	cerâmico
• Paredes	azulejadas até o teto
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, basculante, envidraçado
• Portas	-
• Outros	-

**DORMITÓRIO**

• Piso	tacos de madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje pintada a látex
• Caixilhos	alumínio, deslizante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-



O imóvel do tipo em estudo apresenta as seguintes dimensões:

- Área construída = 53,00m²
- Área de garagem = -m²
- Fração ideal de terreno = 0,795889 %

3.6 NORMAS E METODOLOGIA

Este trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais as técnicas e recomendações do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas** obedecendo, às diretrizes preconizadas pelas NBR 14653, como também harmonizou as diretrizes da NBR- NBR 14.724 às condições peculiares da cidade de São Paulo intitulada “ normas para avaliação de imóveis urbanos”.

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração direta do valor de apartamentos . A metodologia e critério eleito foi :

• APARTAMENTO

A metodologia utilizada, é o **Método Comparativo De Dados De Mercado**, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, idade estimada, padrão construtivo, localização, número de vagas e eventualmente outros fatores.

DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO

O Grau de Fundamentação e Precisão atingido foi o de **Grau II**, obedecendo à correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por:

"Quanta mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"

IV. PESQUISA DE ELEMENTOS



Mapa de Localização dos Comparativos

ELE N°	LOCALIZAÇÃO	SETOR	QUADRA	I.F.	OFERTANTE	FONE	PADRÃO CONSTRUÇÃO
1	RUA FRANCISCA MIQUELINA, 197, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	005	024	2.210,00	REMAX IMÓVEIS	(11)4861 0845	AMC/E / 55 ANOS / C
2	RUA FRANCISCA MIQUELINA, 197, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	005	024	2.210,00	MARCOS PIMENTA IMÓVEIS	(11)3106 9136	AMC/E / 55 ANOS / C
3	RUA FRANCISCA MIQUELINA, 73, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	005	024	2.210,00	TECAD IMÓVEIS	(11)3133 2100	AMC/E / 55 ANOS / C
4	RUA FRANCISCA MIQUELINA, 73, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	005	024	2.210,00	LOPES ONE	(11)2262 9988	AMC/E / 55 ANOS / C
5	RUA SANTO AMARO, 239, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	006	053	2.158,00	QUINTO ANDAR	1)cod.S89325000	AMC/E / 55 ANOS / C
6	RUA SANTO AMARO, 382, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	006	052	3.420,00	ZIMMERMAN IMÓVEIS	(11)3868 0255	AMC/E / 55 ANOS / C
7	RUA SANTO AMARO, 341, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	006	053	2.158,00	RUDNER IMÓVEIS	(11)3862 5153	AMC/E / 55 ANOS / C
8	RUA SANTO AMARO, 468, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	006	057	2.108,00	MARILDA LOPES	(11)93460 1850	AMC/E / 55 ANOS / C
9	RUA GENEBRA, 170, BELA VISTA, SÃO PAULO, SP	006	053	2.074,00	IMÓVEIS H	(11)99297 9858	AMC/E / 55 ANOS / C

ELEMENTO 01-**Endereço:** Rua Francisca Miquelina, nº197**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 290.000,00
• Área	50,00m ²
• Setor	005
• Quadra	024 IF R\$ 2.210,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Remax Imóveis
• Fone	(11) 4861 0845

**ELEMENTO 02-****Endereço:** Rua Francisca Miquelina, nº197**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 198.000,00
• Área	37,00
• Setor	005
• Quadra	024 IF R\$ 2.210,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Marcos Pimenta Imóveis
• Fone	(11) 3106 9136

**ELEMENTO 03-****Endereço:** Rua Francisca Miquelina, nº 73**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 250.000,00
• Área	48,00m ²
• Setor	005
• Quadra	024 IF R\$ 2.210,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Tecad Imóveis
• Fone	(11) 3133 2100



ELEMENTO 04-**Endereço:** Rua Francisca Miquelina, nº 73**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 265.000,00
• Área	50,00m ²
• Setor	005
• Quadra	024 IF R\$ 2.210,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Lopes One
• Fone	(11) 2262 9988

**ELEMENTO 05-****Endereço:** Rua Santo Amaro, nº239**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 181.000,00
• Área	44,00m ²
• Setor	006
• Quadra	053 IF R\$ 2.158,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Quinto andar
• Fone	(11) S8932500002

**ELEMENTO 06-****Endereço:** Rua Santo Amaro, nº 382**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 201.400,00
• Área	31,00m ²
• Setor	006
• Quadra	052 IF R\$ 3.420,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Zimmerman Imóveis
• Fone	(11) 3868 0255



ELEMENTO 07-**Endereço:** Rua Santo Amaro, nº 341**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

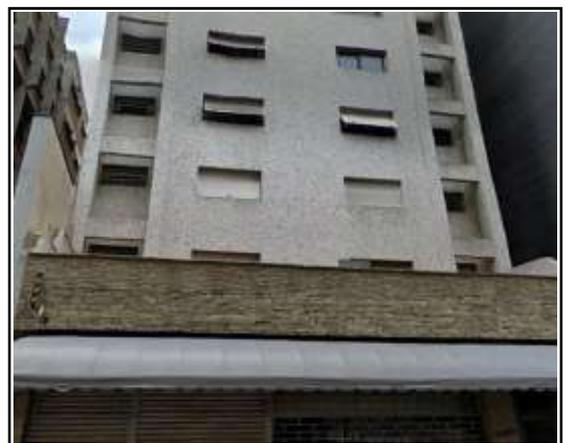
• Valor à vista	R\$ 210.000,00
• Área	32,00m ²
• Setor	006
• Quadra	053 IF R\$ 2.158,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Rudherr Imóveis
• Fone	(11) 3862 5153

**ELEMENTO 08-****Endereço:** Rua Santo Amaro, nº 468**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 270.000,00
• Área	37,00m ²
• Setor	006
• Quadra	057 IF R\$ 2.108,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Marilda Lopes
• Fone	(11) 93460 1850

**ELEMENTO 09-****Endereço:** Rua Genebra, nº 170**Bairro:** Bela Vista**Cidade:** São Paulo - SP

• Valor à vista	R\$ 260.000,00
• Área	50,00m ²
• Setor	006
• Quadra	053 IF R\$2.074,00
• Zona	ZC
• Ofertante	Imovéis H
• Fone	(11) 99297 9858



4.1 MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

EL N°	PREÇO TOT. À VISTA R\$	FF	ÁREA UTIL ORIGINAL (M2)	VAGAS DE GARAGEM	ÁREA UTIL CORRIGIDA (M2)	VUB	CL	FOC	CD	PADRÃO CUB	CP	SOMA COEF.	VU R\$/M2
1	290.000,00	0,90	50,00	0	50,00	5.220,00	0,0000	0,2968	0,0000	1,9260	0,0000	0,0000	5.220,00
2	198.000,00	0,90	37,00	0	37,00	4.816,22	0,0000	0,2968	0,0000	1,9260	0,0000	0,0000	4.816,22
3	250.000,00	0,90	48,00	0	48,00	4.687,50	0,0000	0,2968	0,0000	1,9260	0,0000	0,0000	4.687,50
4	265.000,00	0,90	50,00	0	50,00	4.770,00	0,0000	0,2968	0,0000	1,9260	0,0000	0,0000	4.770,00
5	181.000,00	0,90	44,00	0	44,00	3.702,27	0,0241	0,2968	0,0000	1,9260	0,0000	0,0241	3.791,48
6	201.400,00	0,90	31,00	0	31,00	5.847,10	-0,3538	0,2968	0,0000	1,9260	0,0000	-0,3538	3.778,39
7	210.000,00	0,90	32,00	0	32,00	5.906,25	0,0241	0,2968	0,0000	1,9260	0,0000	0,0241	6.048,57
8	270.000,00	0,90	37,00	0	37,00	6.567,57	0,0484	0,2968	0,0000	2,1600	-0,1083	-0,0599	6.173,87
9	260.000,00	0,90	50,00	0	50,00	4.680,00	0,0656	0,2968	0,0000	1,9260	0,0000	0,0656	4.986,89
Soma												44.272,92	
Média												4.919,21	
+30%												6.394,97	
-30%												3.443,45	

VALOR UNITÁRIO BÁSICO / M2

R\$ 4.920,00/m2

(Quatro mil, novecentos e vinte Reais).

DATA BASE /Maio/ 2.021

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada no imóvel e segundo suas características e padrão construtivo, o imóvel foi classificado como de “padrão superior”, com custo de reprodução variando de **1,692 a 2,160 de H82N**. O valor do imóvel em questão é de **1,926 de H82N**.

A idade da edificação na época de sua avaliação é aquela estimada em razão da obsolescência da construção avaliada, quando deve ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos, assim FOC para apartamento médio com elevador e idade aparente de 55 anos é de 0,2968.

5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_i)

O Valor Total do Imóvel avaliando será obtido pela multiplicação direta de sua área útil pelo valor unitário, calculado pelo Método Comparativo, encontrado pela pesquisa anterior, dado pela seguinte expressão:

$$V_i = A_c \times V_u , \text{ onde:}$$

A_c ⇒ Área Construída da unidade nº 602	=	53,00 m ²
V_u ⇒ Valor Básico Unitário	=	R\$ 4.920,00 / m ²

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_i = 53,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.920,00/\text{m}^2 =$$

R\$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil Reais)

VI. CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliado é de :

VALOR DO IMÓVEL
SITUADO À RUA FRANCISCA MIQUELINA, Nº 197 - APTO. Nº 602
R\$ 260.000,00
(Um milhão, novecentos e setenta e nove mil Reais)
DATA BASE / MAIO/ 2.021

VII. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 30(trinta) folhas, o signatário gostaria de colocar á disposição das partes e deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

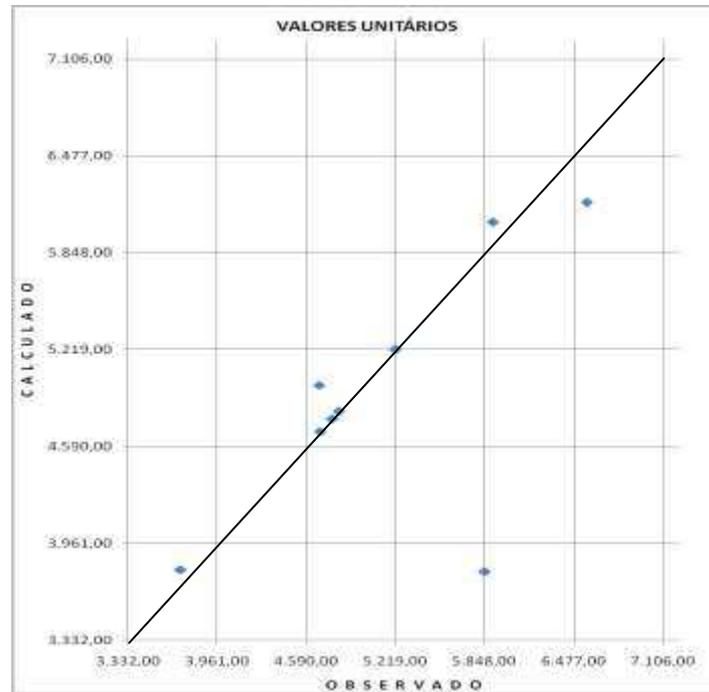
São Paulo, 12 maio de 2.021.

ANDREA OLIVERA
PERITO JUDICIAL

ANEXO

FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRÁFICO DE DISPERSÃO

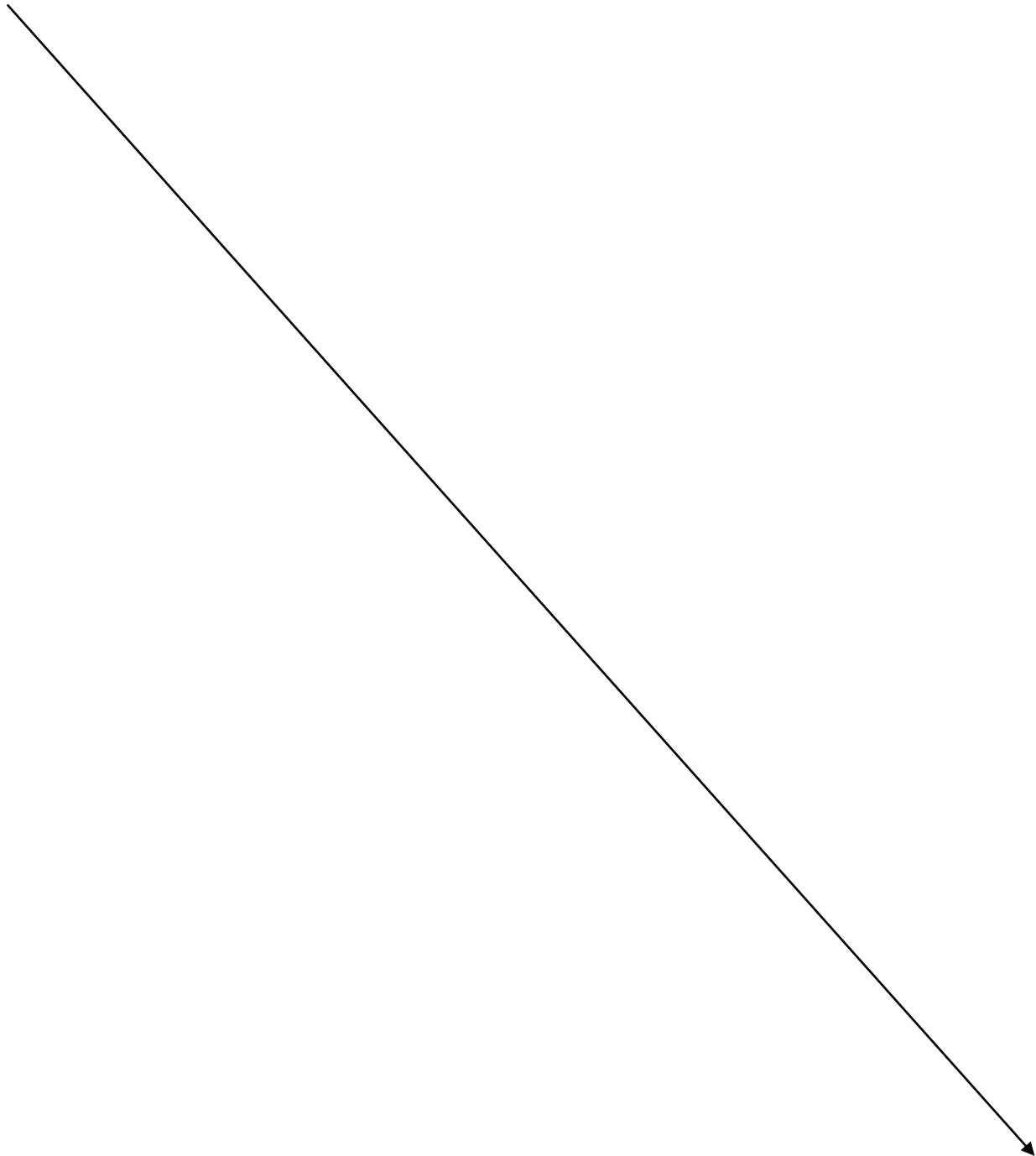
LAUDO

Item	Descrição	Grau	PONTOS	I	
		III	II		
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL					5

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

**Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação
no caso da utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



DOCUMENTAÇÃO



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 005.024.0422-1

Local do Imóvel:

R FRANCISCA MIQUELINA, 197 - APTO 602
CEP 01316-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R FRANCISCA MIQUELINA, 197 - APTO 602
CEP 01316-000

Contribuinte(s):

CPF 006.309.448-73 MARIA HELENA SACRAMENTO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	799	Testada (m):	25,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0079
Área total (m²):	799		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	53	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	639	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1962		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.827,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	37.117,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	25.804,00
Base de cálculo do IPTU:	62.921,00

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 2021.

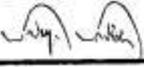
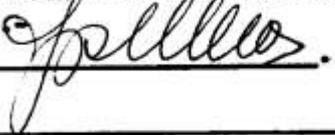
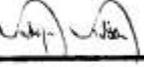
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/07/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 01/05/2021
Número do Documento: 2.2021.001240857-2
Solicitante: ANDREA OLIVERA (CPF 075.913.758-73)

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste
 Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 28936	ficha 01
São Paulo, 19 de julho de 1978	
<p>IMÓVEL:- apartamento número 602, localizado no 6º andar e 7º pavimento do EDIFÍCIO COMENDADOR CARDIA, situado na Rua Francisca Miquelina, número 191 (loja) e nº 197 (entrada do Edifício), no 17º sub-distrito da Bela Vista; com a -// área de 53,10m² (área exclusiva mais área das partes comuns do edifício), a êle correspondendo uma fração ideal de 0,79588% no solo e outras partes comuns do prédio.-</p> <p>CONTRIBUINTE SOB Nº 005.024.0422-1.-</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- HERMINIO FERREIRA NETTO, e sua mulher, IZAR CAJADO FERREIRA NETTO, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital, à rua Valinhos, número 111.-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 34.636, do 1º Registro.-</p> <p>WALDIR WALDER Oficial Substituto </p>	
R.01/28936	Data: 19/julho/1.978
<p>Pela escritura datada de 06 de abril de 1966, de notas do - 9º Cartório desta Capital, livro 770, fls. 11vº, os proprietários acima qualificados, sendo ele assistido de sua mulher, TRANSMITIRAM POR VENDA a JACY ALBUQUERQUE BARBOSA, - brasileira, solteira, maior, funcionária pública, domicíliada nesta Capital, à rua Francisca Miquelina, 191, apartamento 602, a fração ideal do terreno que corresponde ao imóvel pelo valor de CR\$ 420,00-.-.-.- Sendo as benfeitorias de construção de propria adquirente.-</p> <p>O escrevente habilitado: </p> <p>WALDIR WALDER Oficial Substituto </p>	
(continua no verso)	

Mod. 10 - E.000 - 5/78

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

matrícula 28.936	ficha 01 verso
---------------------	----------------------

R.02/28.936 Data:- 10/junho/1986
 Pela escritura datada de 16 de maio de 1986, de notas do 9º Cartório desta Capital, livro 4303, fls. 19, JACY ALBUQUERQUE BARBOSA, solteira, maior, funcionária pública aposentada, já qualificada, transmitiu por doação a JOAQUIM EDUARDO WILTGEN BARBOSA, brasileiro, solteiro, maior, militar, RG. 175.698-A/R, expedida pelo Ministério do Exército, CPF/MF. 018.689.777/49, domiciliado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, e com endereço nesta Capital, à rua Francisca Miquelina, 197, aptº. 602, o Imóvel, pelo valor de Cr\$27.540,00.

João Ursopo Rodrigues
 Engenheiro Habilitado

João Roberto Laranjeira Castro
 Oficial Substituto

Av.03/ Data: 29/ABRIL/2010 PROT. 415.530
 Verifica-se o casamento de JOAQUIM EDUARDO WILTGEN BARBOSA com DANIELA CARVALHO CHANAN, realizado em 06 de novembro de 2009, pelo regime da separação total de bens, conforme art.º 1.641, inciso II do Código Civil, conforme prova a certidão de casamento expedida em 19 de abril de 2010, pelo 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Porto Alegre-RS, nos termos do requerimento datado de 27 de abril de 2010.

Augusto Guilherme Sattler C. dos Santos
 Substituto da Oficial

R.04/ Data: 18/MAIO/2010 PROT. 416.495
 Pelo instrumento particular datado de 06 de maio de 2010, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, JOAQUIM EDUARDO WILTGEN BARBOSA, brasileiro, servidor público federal, CPF/MF nº 018.689.777-49, com a anuência de sua mulher, com quem é casado pelo regime da separação-legal de bens, nos termos do artigo 1641, inciso II,

continua na ficha 02

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula ficha

28.936

02

do Código Civil, **DANIELA CARVALHO CHANAN**, brasileira, funcionária pública federal, RG nº 4020703312-SSP/RS, CPF/MF nº 400.619.570-20, domiciliado na cidade de Porto Alegre-RS, na Rua Anita Garibaldi nº 1924, ap. 208, BL B, Mont Serrat, representada por Joaquim Eduardo Wiltgen Barbosa, conforme procuração lavrada em 05 de maio de 2010, do 7º Tabelionato de Porto Alegre-RS, livro nº 358, fls. 118, transmitiu por venda a **GABRIELA GOMES DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, RG nº 14.393.299-SSP/MG, CPF/MF nº 071.394.796-90, domiciliada nesta Capital, na Rua Martiniano de Carvalho nº 484, ap. 32, Bela Vista, representada por seu procurador Luis Felipe Gomes Pimenta, CPF/MF nº 314.728.638-01, nos termo da procuração lavrada em 15 de abril de 2010, no 6º Tabelião de Notas desta Capital, livro nº 3.321, fls. 299/300, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$106.000,00.



Carla Sotero C. dos Santos
 Substituta da Oficial

R.05/

Data: 18/MAIO/2010

PROT. 416.495

Pelo instrumento particular datado de 06 de maio de 2010, referido no R.04, **GABRIELA GOMES DE SOUZA**, solteira, maior, já qualificada, alienou fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, o imóvel desta matrícula para a garantia da dívida no valor de R\$95.400,00, pagável no prazo de 360 meses, conforme planilha anexa ao título, com a taxa de juros (%) ao ano: nominal de 8,5563 e efetiva de 8,9001. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente. Na opção, pela devedora fiduciante, na data da assinatura do instrumento, pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa ou em folha de pagamento, conforme indicado na letra "D11" do título, a taxa de juros definida na letra "D7" do título será reduzida, para todos os efeitos, para 8,0930 ao ano (nominal) e 8,4000 ao ano (efetiva). É concedido um redutor adicional à taxa de juros do contrato, no caso de a devedora fiduciante possuir na data do título, conta corrente na Caixa com crédito rotativo – CROT, bem como cartão de

continua no verso

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

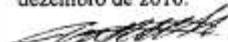
matrícula 28.936 ficha 02
 verso

crédito na forma especificada no parágrafo oitavo da cláusula quarta do título, passando a ser de 7,9071 ao ano (nominal) e 8,2002 ao ano (efetiva). O cancelamento de qualquer um dos produtos (conta corrente com CROT e/ou cartão de crédito) no período de vigência do contrato, implicará na suspensão da aplicação do redutor adicional na taxa de juros na forma descrita no parágrafo 7º da cláusula quarta, mantendo-se o disposto nos parágrafos primeiro a sexto da cláusula quarta do título. Sistema de Amortização: SAC. Origem dos Recursos: SBPE, correspondendo na data do título a R\$991,10, o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação em 06 de junho de 2010. Prazo de Carência: 60 dias, conforme previsto no §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.

 Carla Sotero C. dos Santos
 Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 27/DEZEMBRO/2010 PROT. 427.908

Fica cancelado o R.05, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, em virtude da quitação da dívida, autorizado pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 21 de dezembro de 2010.

 Maria Rosa S. C. dos Santos
 Oficiala

R.07/ Data: 27/DEZEMBRO/2010 PROT. 427.908

Pelo instrumento particular datado de 21 de dezembro de 2010, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, GABRIELA GOMES DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, administradora, RG nº 14.393.299-SSP/MG, CPF/MF nº 071.394.796-90, domiciliada nesta Capital, na Rua Martiniano de Carvalho nº 484, ap. 32, Bela Vista, representada por seu procurador Luis Felipe Gomes Pimenta, nos termos da procuração lavrada no 6º Tabelião de Notas, desta Capital, em 13 de maio de 2010, livro nº 3328, fls. 291/292, transmitiu por venda a MARIA HELENA SACRAMENTO, brasileira, divorciada,

continua na ficha 03

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-3 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula ficha
28.936 03

proprietária estabelecimento comercial, RG nº 52767978-1-SSP/SP, CPF/MF nº 006.309.448-73, domiciliada nesta Capital, na Rua Francisca Miquelina nº 197, ap. 1007, Bela Vista, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$115.000,00.

 Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.08/ Data: 27/DEZEMBRO/2010 PROT. 427.908

Pelo instrumento particular datado de 21 de dezembro de 2010, MARIA HELENA SACRAMENTO, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da importância de R\$103.500,00, pagável por meio de 310 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 21 de janeiro de 2011. Prazo de Carência: 60 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado e microfilmado nesta data. (Enquadramento da operação: SFH).

 Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.09/ Data: 12/AGOSTO/2019

Por Certidão expedida em 05 de agosto de 2019, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 0036071-65.2018.8.26.0100, em que são partes: CONDOMINIO EDIFÍCIO COMENDADOR CARDIA, CNPJ nº 57.125.064/0001-36 (exequente), e MARIA HELENA SACRAMENTO, CPF/MF nº 006.309.448-73 (executada), verifica-se que foi procedida à penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do R.08, de titularidade da executada. Valor da dívida: R\$39.910,42. Figura(m) como depositário(s): MARIA HELENA SACRAMENTO. Protocolo nº 570.643 de 05/08/2019. Selo Digital: 11349833100000015738719U.

 Carla S. C. Santos
Oficial Substituto

Embalagem	3,68
Estado	9,00
Scr. Fazenda	6,16
Registro Civil	3,67
Tribunal de Justiça	2,17
M.P.	7,52
Is	0,95
TOTAL	32,35

CERTIFICA, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 12/08/2019

Leonardo H. de Oliveira / Tatiane Barbosa Martins
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 13/08/2019
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida
por 30 dias (N.SCGISP, XIV, 12, "d").

Página 5 de 6

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olimpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 12/08/2019



SELO DIGITAL 1134983C3000000015757519B

Página 6 de 6