

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

59.585

ficha

1

São Paulo, 03 de novembro de 1.988

O APTº Nº 30 no 3º andar ou 4º pavimento do ED. BAHÍ, na rua Oscar Cintra Gordinho, nº 223, no 2º subdistrito - LIBERDADE contribuinte 005.076.0903-4, com a área útil de 25,325m², -- área comum de 6,331m², área construída de 31,656m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 4,3072m², ou seja, 0,930% do seu todo.- PROPRIETÁRIO:- ROMANINO MOLINARO, - casado, graniteiro, res. e dom. n/Cap., na rua João Pessoa, nº 110.- TÍTULO AQUISITIVO:- TRANSCRIÇÃO 56.475.- O OFICIAL

~~AV-1/59.585~~ Do certificado expedido aos 05/12/78, pelo Consulado Geral da Itália, em São Paulo, se verifica que ROMANINO MOLINARO, era casado com CONCETTA CARROCCIA MOLINARO, desde 27/1/1.949, casamento esse realizado em Lenola, na Província de Latina, Itália.- São Paulo, 03 de novembro de 1.988. O ESC. AUT. ~~_____~~

~~AV-2/59.585~~ Da certidão extraída do termo 6.504, lavrado as fls.149 do livro C-68, expedida pelo Cart. do Reg. Civil do 3º subdistrito - Penha de França, d/Cap., transcrita no formal a seguir registrado, consta que ROMANINO MOLINARO, faleceu aos 17/12/82.- São Paulo, 03 de novembro de 1.988.- O ESC. AUT. ~~_____~~

R-3/59.585 DO FORMAL DE PARTILHA datado de 04/9/84, expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara e Cartório do 7º Ofício ambos da Família e das Sucessões, d/Cap., extraído dos autos nº 139/84 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de ROMANINO MOLINARO, ocorrido aos 17/12/83, (R.G. nº 1.818.198 - RE nº 410.979, CIC 036.133.568-72), que fora casado pelo regime da comunhão de bens, com CONCETTA CARROCCIA MOLINARO, desde 27/1/1.949, casamento esse realizado na Itália, se verifica que o imóvel desta matrícula, avaliado

(continua no verso)

Francisca Eliene da Silva Cruz
Escrevente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **FRANCISCA ELIENE DA SILVA CRUZ**, sob o número WJMJ22408707285. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0081585-07.2019.8.26.0100 e código mmyXoWhS.

matricula

59.585

ficha

1

verso

em Cr\$ 1.064.504,00, foi partilhado à viúva GONCETTA CARROCCIA MOLINARO, italiana, do lar, RG modelo 19 número - - - - 4.711.353, RE nº 713.494, CIC 036.133.568-72, res. e dom. n/Cap., na rua Cons. Furtado, nº 151, aptº 21 e aos herdeiros filhos GIOVANNI MOLINARO, italiano, engenheiro mecânico RG 4.722.257, CIC 729.485.748-20, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com VANIA PASSOS MOLINARO, res. e dom. n/Cap., na rua Enta, nº 287; SILVANA MOLINARO JAIME, italiana, do lar, RG 4.711.343, CIC 805.068.018, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com ANTONIO AUGUSTO JAIME, res. e dom. em São Bernardo do Campo, d/Estado, na rua Amélia Salazar Jorge, nº 47;- ANGELA MARIA ROSSATO, brasileira, do lar, RG nº 10.856.500, CIC 654.288.548-04, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com LUIZ ANTONIO ROSSATO, res. e dom. n/Cap.; na rua Silvio de Noronha, nº 118, e ENIO MOLINARO, brasileiro, ferramenteiro, solteiro, R.G. nº 13.144.723, res. e dom. n/Cap., na rua São Pedro do Piauí, nº 230, na proporção de metade ideal a viúva e 1/8 parte ideal a cada um dos demais herdeiros, nos termos da sentença de 08/8/84.- São Paulo, 03 de novembro de 1.988.- O ESC. AUT. [Assinatura]..

AV-4/59.585 Da certidão de casamento extraída do assento nº 2.039, lavrado as fls.256 do Livro B-09, auxiliar, passada pelo Cart. do Reg. Civil do 26º subdistrito - Vila Prudente, desta Capital, e da escritura a seguir registrada, consta que ENIO MOLINARO, casou-se com ZULEIDE SERICOV, aos 07/12/85, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando ela a assinar ZULEIDE SERICCV MOLINARO.- São Paulo, 26 de janeiro de 1.989. O ESC. AUT: [Assinatura]..

R-5/59.585 Por escritura de 21/12/88, do 7º Cart. de Notas,

(CONTINUA NA FICHA Nº 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

418244 25/05/2022 14:32:49 3/5

fls. 155

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula

59.585

ficha

02

São Paulo, 03 de novembro de 1.989

continuação da ficha nº 01.-

desta Capital, (Lº 4657-FLS.79), CONCETTA CARROCCIA MOLINARO RG 4.711.353-SSP/SP modelo 19, RE 713.494-DOPS/SP, italiana, viúve, do lar, CIC 036.133.568-72, res. e dom. nesta Capital na rua Cons. Furtado, nº 151, aptº 21;- GIOVANNI MOLINARO, RG 4.722.257-SSP/SP, engenheiro mecanico, italiano, assistido de sua mulher VANIA PASSOS MOLINARO, RG 12.127.067-SSP/SP, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, CIC em comum 729.485.748-20 res. e dom. n/Cap., na rua Joana Koekler, nº 168;- SILVANA MCLINARO JAIME, RG 4.711.343-SSP/SP, italiana, do lar, e seu marido ANTONIO AUGUSTO JAIME, RG 3.631.315-SSP/SP, portugues, do comércio, CIC's 805.068.018 e 421.509.738-04, res. e dom. na rua Amélia Salazar, nº 47, na cidade de São Bernardo do Campo, neste Estado;- ANGELA MARIA ROSSATO, RG 10.556.500-SSP/SP, do lar, e s/mº LUIZ ANTONIO ROSSATO, RG 7.467.740-SSP/SP do comércio, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, CIC em comum 654.288.548-04, res. e dom. n/Cap., na rua Silvio Noronha, nº 118 e ENIO MOLINARO, RG 13.144.723-SSP/SP, ferramenteiro, assistido de s/m ZULEIDE SERICOV MOLINARO, RG 12.561.073-SSP/SP, do lar, com quem é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, CIC em comum número 021.778.598-08, TRANSMITIRAM POR VENDA FEITA a JOSE BENJAMIN LOPES, RG 690.309-SSP/SP, CIC 062.224.638-00, brasileiro, funcionário público estadual, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, com IB MORAIS LOPES, res. e dom. n/Cap., na rua Maranhão, nº 101, aptº 72, pelo valor de Cz\$ 2.800.000,00, o imóvel d/matricula.- São Paulo, 26 de janeiro de 1.989.- O ESC. AUT. *Francisca Eliene da Silva Cruz*

R-6/59.585 Por escritura de 23/8/89, do 7º Cart. de Notas, desta Capital, (Lº 4596-FLS.273), JOSÉ BENJAMIN LOPES, R.G,

(CONTINUA NO VERSO)

Francisca Eliene da Silva Cruz
Escrevente

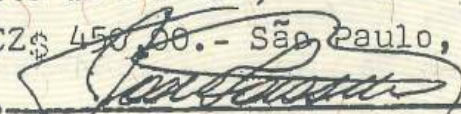
matrícula

55.585

ficha

02

verso

número 690.309-SSP/SP, funcionário público estadual, e s/m., IB MORAIS LOPES, RG 4.687.574-SSP/SP, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 res. e dom. n/Cap., na rua Maranhão, nº 101, aptº 72, inscritos no CPF 062.224.638-00, INSTITUIRAM em favor de MARIA DE LOURDES DE JESUS, RG 2.105.092-SSP/SP, brasileira, solteira, maior, do lar, res. e dom. n/Cap., na rua Oscar Cintra Gordinho, nº 223, aptº 30, inscrita no CPF 132.897.388-33, o USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel desta matrícula, dando-lhe para -- efeitos fiscais o valor de NCZ\$ 450,00.- São Paulo, 12 de setembro de 1.989.- O ESC. AUT.  ..

AV. 7 - Em 24 de maio de 2022

Ref. prenotação n. 418.244, de 13 de maio de 2022

ÓBITO: Averba-se, nos termos da Carta de Sentença Extrajudicial expedida em 11 de maio de 2022, pelo 7º Tabelião de Notas desta Capital, extraída dos autos da Ação de Arrolamento Comum - Inventário e Partilha n. 0091929-77.2001.8.26.0100, da 7ª Vara de Família e Sucessões - Foro Cental desta Capital, que JOSÉ BENJAMIM LOPES, RG nº 690.309-SSP/SP, CPF nº 062.224.638-00, brasileiro, aposentado, faleceu em 13 de julho de 2001, conforme certidão do óbito termo n. 57.963, livro n, C-122, fl. 106V, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 7º Subdistrito - Consolação desta Capital; e, que IB MORAES LOPES, RG nº 4.687.574-8-SSP/SP, CPF nº 223.447.728-04, brasileira, aposentada, faleceu em 20 de setembro de 2003, conforme certidão do óbito termo n. 63.778, livro n, C-137, fl. 31, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 7º Subdistrito - Consolação desta Capital. (Microfilme n. 418.244).
Selo Digital Nº 1114503310000001008535226


Daniel Lopes de Souza
Escrevente


Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 8 - Em 24 de maio de 2022

Ref. prenotação n. 418.244, de 13 de maio de 2022

Continua na ficha 03


Francisca Eliene da Silva Cruz
Escrevente



REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

CNS 11.145-0

matrícula

59.585

ficha

03

São Paulo,

24 de maio de 2022

PARTILHA: Conforme Carta de Sentença mencionada na averbação anterior, de Inventário e Partilha dos bens deixados pelos falecimentos de JOSE BENJAMIM LOPES, já qualificado, ocorrido em 13 de julho de 2001; e, de IB MORAES LOPES, ocorrido em 20 de setembro de 2003, já qualificados, nos termos da sentença expedida em 02 de abril de 2004, transitada em julgado em 30 de abril de 2004, a nua propriedade do imóvel, avaliada em R\$ 9.966,00 (nove mil e novecentos e sessenta e seis reais), **FOI PARTILHADA** na proporção de 50% para cada um dos herdeiros filhos: **REGINA HELENA FERNANDES LEITE**, RG nº 3.611.718-SSP/SP, CPF nº 223.447.808-15, administradora de empresas, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, com **LAMARTINE FERNANDES LEITE FILHO**, RG nº 2.933.693-SSP/SP, CPF nº 066.487.388-04, advogado, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Padre João Manoel n 600, apto. 24, Cerqueira César, nesta Capital; e, **JOSÉ BENJAMIM LOPES JÚNIOR**, RG nº 6.451.716-SSP/SP, CPF nº 922.499.308-72, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado na Avenida Padre Anchieta n. 2.921, Bloco II, Peruibe - SP. Valor Venal de Referência Proporcional: R\$ 49.968,66. (Microfilme n. 418.244) Selo Digital Nº 111450321000000100853422A

Daniel Lopes de Souza
Escrevente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão, foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73. ... É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Francisca Eliene da Silva Cruz
FRANCISCA ELIENE DA SILVA CRUZ
Escrevente

Ao Oficial: R\$ 38,17
Ao Estado: R\$ 10,85
Ao IPESP: R\$ 7,43
Ao Reg. Civil: R\$ 2,01
Ao TJSP: R\$ 2,62
Ao Município: R\$ 0,78
Ao FEDMP: R\$ 1,83
Total: R\$ 63,69

Certidão expedida às 14:32:49 horas do dia
24/05/2022
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por
30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c")
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1114503C3000000100853622K
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS
CONF.
ART. 12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 418244



EM BRANCO



Processo n.º 0081585-07.2019.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BAHÍ, já qualificado nos autos Do Cumprimento de Sentença que move em face de **REGINA HELENA FERNANDES LEITE e outros**, por sua advogada e bastante procuradora, infra-assinada, vem muito respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor o que segue:

Que teve ciência do despacho proferido por este respeitável Juízo e junta as avaliações:



R\$ 110.000

condomínio R\$ 281 • IPTU R\$ 294

apto com 1 dorms, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, precisa de reforma, ótimo para investidor ou para... mais

Rua Oscar Cintra Gordinho, Liberdade

32 m² 1 1

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-liberdade-centro-sao-paulo-sp-32m2-id-2622030522/>



R\$ 105.000

condomínio R\$ 370

KITCHINETTE apto na liberdade, no bairro

Rua Helena Zerrenner, Liberdade

37 m² 1 1

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-elevador-liberdade-centro-sao-paulo-sp-37m2-id-2628345916/>

destaque

R\$ 125.000

kit grande, reformado com sala quarto conjugado, cozinha com armários... [mais](#)

Rua Oscar Cintra Gordinho, Liberdade

29 m² 1 1

Telefone Mensagem

Predial Line

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-quitinete-1-quarto-com-salao-de-festas-liberdade-centro-sao-paulo-sp-29m2-id-2596262360/>

Assim demonstrado segue a média das avaliações:

Avaliação corretor - CRECI 13.773 J (doc. 1)	137.300,00
Avaliação corretor - CRECI 83.081 F (doc. 2)	120.500,00
Avaliação corretor- CRECI 227.121 F (doc. 3)	129.600,00
Anuncio zap imoveis	110.000,00
Anúncio zap imoveis	105.000,00
Anuncio zap imóveis	125.000,00
MÉDIA TOTAL	119.585,92

Informa que o débito condominial até a presente data é de R\$ 84.950,51 (Oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos) (doc. 4).

Em consulta ao site da Prefeitura do Município de São Paulo, não constam débitos em aberto:

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 005.076.0903-4

Código da imagem:  Ouvir Som
Gerar Novo Código

SQL: 005.076.0903-4
Endereço: R OSCAR CINTRA GORDINHO , 223 APTO 30 - CEP: 01512-010

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada.

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Não foram encontrados lançamentos de IPTU 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.

Assim demonstrado o valor médio das avaliações ficou em R\$ 119.585,92 (cento e dezenove mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos), o qual requer seja homologado por este nobre Juízo.

Informa ainda que não tem interesse na adjudicação e requer o praxeamento eletrônico requerendo a nomeação da gestora ZUKERMAN LEILÕES, site: WWW.ZUKERMAN.COM.BR, representada pela leiloeira Dora Plat, devidamente inscrita na JUCESP nº 744, habilitada perante o E.TJ/SP no <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>, gestora de, com endereço comercial na Av. Angélica, 1996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo, Fone(11) 3003-0677 para realização de hasta pública eletrônica do imóvel objeto de penhora nos autos em epígrafe, arbitrando-se remuneração do gestor de pregões eletrônicos de 5% sobre o valor de arrematação pagos pelo adquirente.

Por oportuno, informa que as datas do leilão eletrônico serão brevemente informadas pelo leiloeiro indicado.

São Paulo, 07 de Julho de 2023

YURIE DA MOTTA REIMÃO

OAB/SP 187.439



**AUGUSTA ALVES
IMÓVEIS S/C LTDA**

Vendas
Locações
Administração de Imóveis e Condomínios

DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Augusta Alves Imóveis Eirelli, inscrita no CNPJ sob nº 73.461.576/0001-20 devidamente cadastrada no Conselho Regional de corretores de Imóveis – **CRECI/SP sob nº 13.773-J**, por meio de sua área comercial vem através do presente apresentar a avaliação do valor de mercado do imóvel abaixo discriminado:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula

59.585

ficha

1

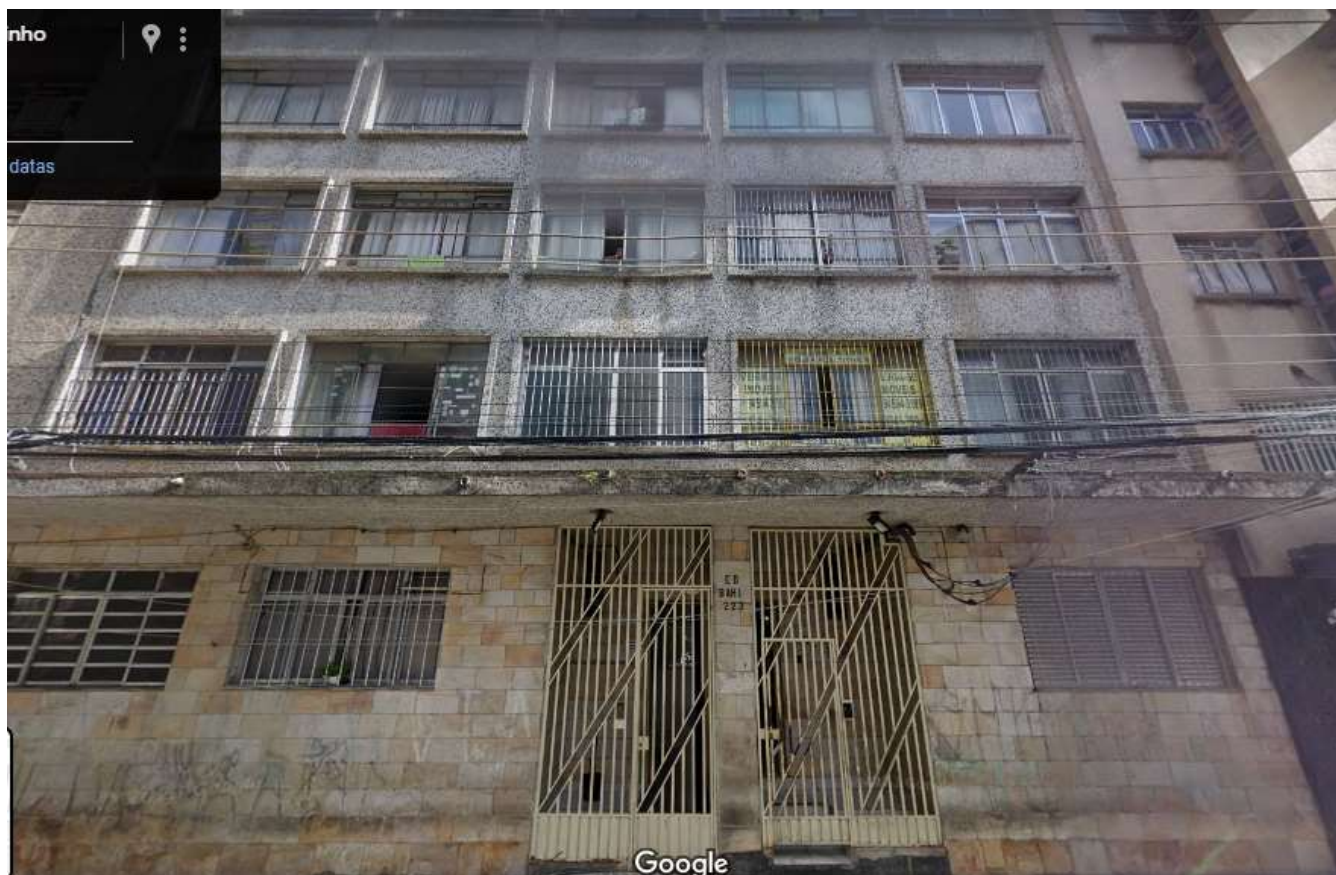
São Paulo, 03 de novembro de 1.988

O APTº Nº 30 no 3º andar ou 4º pavimento do ED. BAHÍ, na rua Oscar Cintra Gordinho, nº 223, no 2º subdistrito - LIBERDADE contribuinte 005.076.0903-4, com a área útil de 25,325m², -- área comum de 6,331m², área construída de 31,656m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 4,3072m², ou seja, 0,930% do seu todo.- PROPRIETÁRIO:- ROMANINO MOLINARO, - casado, graniteiro, res. e dom. n/Cap., na rua João Pessoa, nº 110.- TÍTULO AQUISITIVO:- TRANSCRIÇÃO 56.475.- O OFICIAL

O empreendimento localizado na Rua Oscar Cintra Gordinho, 223 - Liberdade, São Paulo, SP, foi construído em 1970.

Condomínio não tem área de lazer, apenas salão de festas, portaria 24h. Com localização no bairro Central da liberdade, tem fácil acesso para avenidas importantes da região como Avenida Vinte e Três de Maio e Av. da Liberdade. Fica próximo às estações da Linha Azul do Metrô - São Joaquim e Japão-Liberdade, além de restaurantes, lojas, serviços, supermercados da região.

Visão Frontal do empreendimento:



Imóvel tipo Quitinete “(do inglês kitchenette, "pequena cozinha") é um apartamento de pequenas proporções, formado geralmente por apenas três cômodos: uma sala-quarto, uma cozinha-área de serviço e um banheiro.)” e sem vaga.

O valor da taxa condominial em julho de 2023 foi de R\$ 450,00 + rateios
O valor do IPTU 2023 – isento

O valor para venda em julho de 2023 : R\$ 137.300,00 (cento e trinta e sete mil e trezentos reais) considerando imóvel em bom estado, sem necessidade de muita reforma.

São Paulo, 07 de julho de 2023

Augusta Alves Imóveis Eirelli
Dpto. Comercial

Rodolfo Carlos Gama Castro
Corretor Imóvel CRECI 83.081-F
e-mail: castro.rodolfo@creci.org.br
Tel: 96397-4567

São Paulo, 05 de julho de 2023.

Ref.: Avaliação de Imóvel Residencial

Dados do Imóvel:

Rua Oscar Cintra Gordinho, 223 apto 30 – Subdistrito Liberdade – SP
 CEP: 01512-010

1ª. Subdivisão de zona Urbana

Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sob o nº de matrícula 59.585, sendo contribuinte cadastrado na Prefeitura municipal de São Paulo sob os nº 005.076.0903-4

Área Útil de 25,325 m² e Área Construída de 31,656m² (Conforme Matrícula), representa a fração ideal de 0,930% do total do terreno.

Valor na base de cálculo no Cadastro do IPTU é de: R\$ 59.479,00 (cinquenta e nove mil quatrocentos e setenta e nove reais) e Valor venal de Referência com Cálculo em 06/07/2023 é de R\$ 76.478,00 (setenta e seis mil quatrocentos e setenta e oito reais).

Terceiro andar ou 4º pavimento



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	<input type="text" value="005"/>	<input type="text" value="076"/>	<input type="text" value="0903"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="*"/>	<input type="text" value="?"/>	Data	<input type="text" value="04/07/2023"/>
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	------	---

SQL	Valor	Endereço
005.076.0903.4	76.478,00	R OSCAR CINTRA GORDINHO, 00223 APTO 30 01512-010

Dados Região:

Zoneamento: ZEIS 3 – C027 (SE) – Zona Especial de Interesse Social 3: Inicia-se na confluência da Rua Dr. Tomáz de Lima com a Rua Conde de Sarzedas, segue pela Rua Conde de Sarzedas, Praça Dr. Mário Margarido, Rua dos Estudantes, Viela Estudantes, Rua Dr. Lund, Rua Dr. Tomáz de Lima até o ponto inicial.

Rodolfo Carlos Gama Castro
Corretor Imóvel CRECI 83.081-F
e-mail: castro.rodolfo@creci.org.br
Tel: 96397-4567

Via de bairro, sendo próxima a vias principais como a Rua Vergueiro, Av. Liberdade, com condições de transporte boas, sendo atendida em suas proximidades por metro e ônibus. Região de comércio vasto e rede educacional completa, postos de saúde e infra-estrutura.

Condição:

O imóvel antigo com mais de 50 anos, sendo datado de 1970 (segundo cadastro Prefeitura), avaliado pela condição de mercado considerando imóvel em bom estado de conservação tendo em vista a impossibilidade de vistoria ao imóvel devido o mesmo ser ocupado e não permitir a vistoria In Loco.

Valores padrões de mercado:

O valor do metro quadrado aplicado pelo mercado na região para imóveis residências deste tipo, varia de R\$ 7.000,00 (sete mil e cem reais) a 8.000,00 (oito mil reais), sendo o imóvel em bom estado de conservação, e com estrutura de lazer, nas principais vias, esta base pode ser verificada em diversos anúncios e índices do mercado. Informamos que o valor de Mt2 aplicado é para imóveis novos e valor de construção, não se aplicando a este tipo de imóvel. Sendo muito difícil ter uma avaliação precisa pela vasta variação de condições de cada imóvel usado tendo em vista sua estrutura, condição, planta, aproveitamento, dentre outros.

Avaliação:

Sendo assim apuramos que o valor para venda do referido imóvel considerando suas circunstâncias tendo em vista anúncios de mesmo padrão é de **R\$ 120.500,00 (Cento e vinte mil e quinhentos reais)**, baseado o valor de mercado da região, considerando todos os fatores como, oferta no bairro, condições de segurança, procura, estrutura do imóvel.

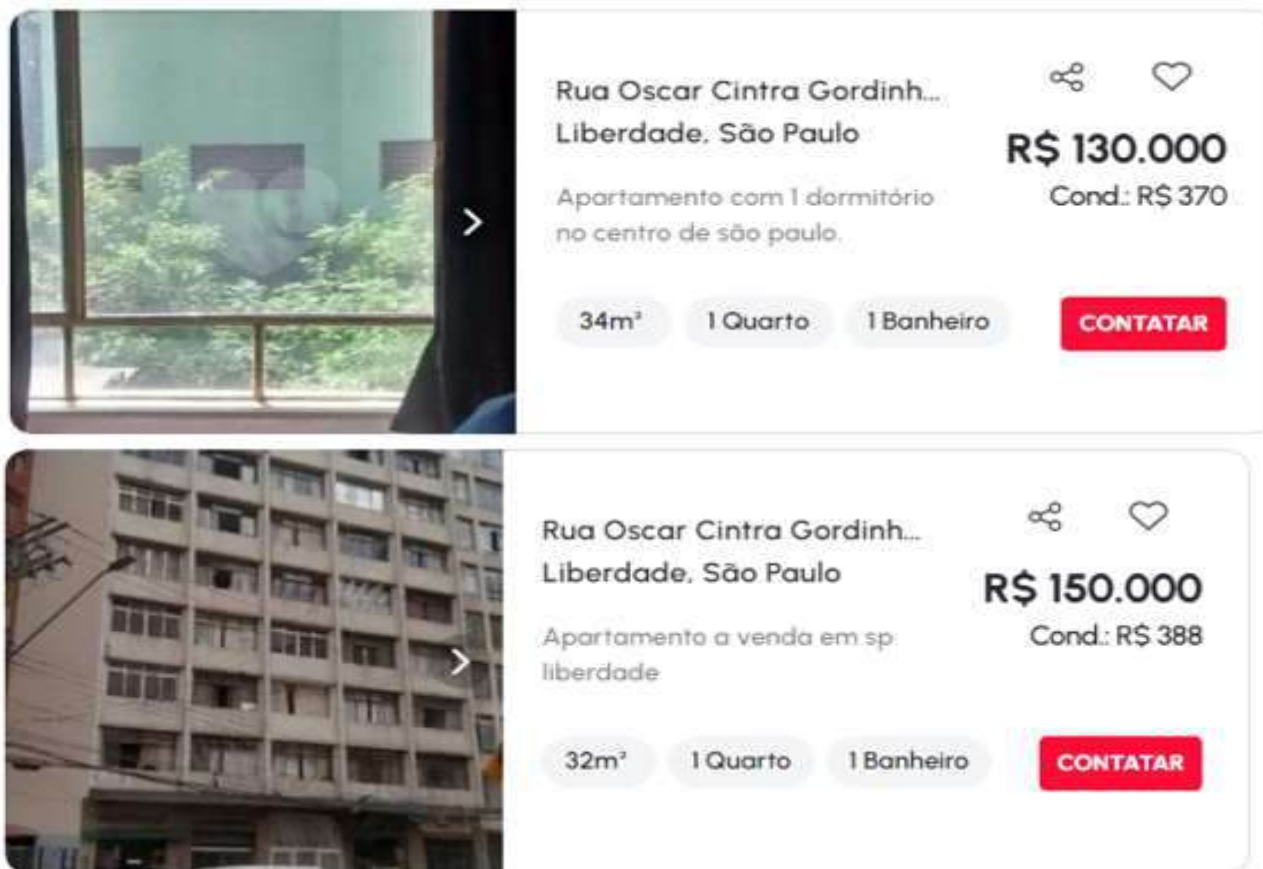
Sendo calculado na média de R\$ 4.738,40 (quatro mil setecentos e trinta e oito reais e quarenta centavos) o m² útil para este imóvel específico.

Valor este que converge em relação a valores dos diversos imóveis anunciados nos sites de venda de imóvel mais comuns do mercado tais como, Zapimóveis, Quinto andar, Em casa, Chaves na mão. Conforme alguns anúncios aqui destacados:

Para informação:



Rodolfo Carlos Gama Castro
Corretor Imóvel CRECI 83.081-F
e-mail: castro.rodolfo@creci.org.br
Tel: 96397-4567



Rua Oscar Cintra Gordinh...
Liberdade, São Paulo
R\$ 130.000
 Apartamento com 1 dormitório
 no centro de são paulo.
 Cond: R\$ 370
 34m² 1 Quarto 1 Banheiro **CONTATAR**

Rua Oscar Cintra Gordinh...
Liberdade, São Paulo
R\$ 150.000
 Apartamento a venda em sp.
 liberdade
 Cond: R\$ 388
 32m² 1 Quarto 1 Banheiro **CONTATAR**

Onde podemos apurar que o metro quadrado dos imóveis similares na mesma região variam de R\$ 4.189,19 até R\$ 5.357,14 demonstrado nos anúncios acima verificados.

Tendo em vista os valores os valores apresentados pela Prefeitura de São Paulo verificado no site da prefeitura temos os seguintes valores por metro quadrado indicado pela prefeitura:

Avaliação Valor Mt2 prefeitura SP: Terreno – R\$ 3.806,00
 Construção – R\$ 3.144,00

Base de cálculo do IPTU: R\$ 59.479,00

Sendo isso que me foi pedido, me coloco a disposição para sanar eventuais dúvidas e esclarecimentos necessários

Atenciosamente

Rodolfo Carlos G. Castro
 CRECI 83.081

DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

Eu, Carlos Eduardo G. Castro, Corretor devidamente cadastrado no Conselho Regional de corretores de Imóveis – CRECI/SP sob nº 227.121-F, venho por solicitação da empresa Condomínio Edifício Bahi, a pedido de seu síndico devidamente eleito Sr. Francisco Genésio de Souza, apresentar avaliação de valor de mercado da unidade 30 do referido Condomínio, sito a rua Oscar Cintra Gordinho, 223 – Liberdade – São Paulo. Devidamente matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis Sob nº 59.585.

Declaro para todos os fins e direito, que o imóvel residencial, localizado na Rua Oscar Cintra Gordinho, 223, no 2o subdistrito – Liberdade Município de São Paulo / SP, CEP 01512-010, com 25,325 de área útil, conforme descrito e caracterizado na Matrícula de Imóvel no 59.585 do 1o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP, pode ser avaliado, para venda à vista nas condições normais de mercado (valor de comercial, em R\$ 129.600,00 (cento e vinte e nove mil e seiscentos reais)).

Declaro ainda que o valor, refere-se ao imóvel em bom estado de conservação tendo em vista que não foi possível verificar o estado por não termos autorização de adentrar no imóvel em questão.

Sem mais para o momento.

Atenciosamente

São Paulo, 07 de julho de 2023

Carlos Eduardo
Corretora de Imóveis - CRECI-SP 227.121-F