

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua da Consolação, 931, loja 3 – Consolação – São Paulo - SP

Finalidade: Determinação do valor de mercado do imóvel

1.FINALIDADE

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua da Consolação, 931, loja 3, no Edifício Dix, no bairro Consolação, São Paulo/SP, registrado nos termos da matrícula nº 9.992 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado como contribuinte municipal nº 010.014.0322-3.

2.DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), a qual dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

A NBR-14653-1 desempenha o papel de guia, indicando procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, que foi tomada em consideração em conjunto com a NBR-14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

3. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto desta avaliação está localizado à Rua da Consolação, 931, loja 3, no bairro Consolação, município de São Paulo/SP, registrado sob a matrícula nº 9.992 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos:

“A loja nº 3 do andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Dix, situado à Rua da Consolação, 931, no 7º Subdistrito Consolação, com a **área total de 607,70 m²**”.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando

Tipo de implantação	Rua
Tipo do imóvel	Loja
Uso	Comercial
Área construída	607,70 m²
Idade aparente do imóvel	50 anos
Estado de conservação	Reparos Simples*

*Não tive acesso ao interior do imóvel, sendo assim, para fins de cálculo, classifiquei o estado de conservação como “Reparos Simples”

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua da Consolação, num quarteirão entre a Rua Marquês de Paranaguá, Rua Augusta e Rua Caio Prado, que possui as características apresentadas na seguinte tabela:

Infraestrutura

Rede elétrica	Sim
Telefonia	Sim
Outros serviços cabeados (TV a cabo, fibra ótica, internet)	Sim
Iluminação pública (na via do imóvel)	Sim
Rede água potável	Sim
Rede de água pluvial	Sim
Rede de esgoto	Sim

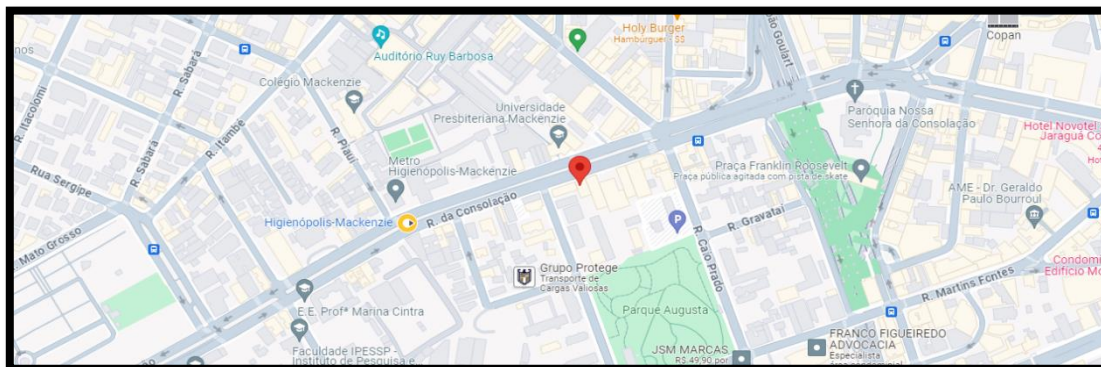
Serviços e equipamentos comunitários (raio de 5km)

Comércio	Sim
Coleta de lixo	Sim
Escolas	Sim
Rede de saúde	Sim
Rede bancária	Sim
Supermercados	Sim

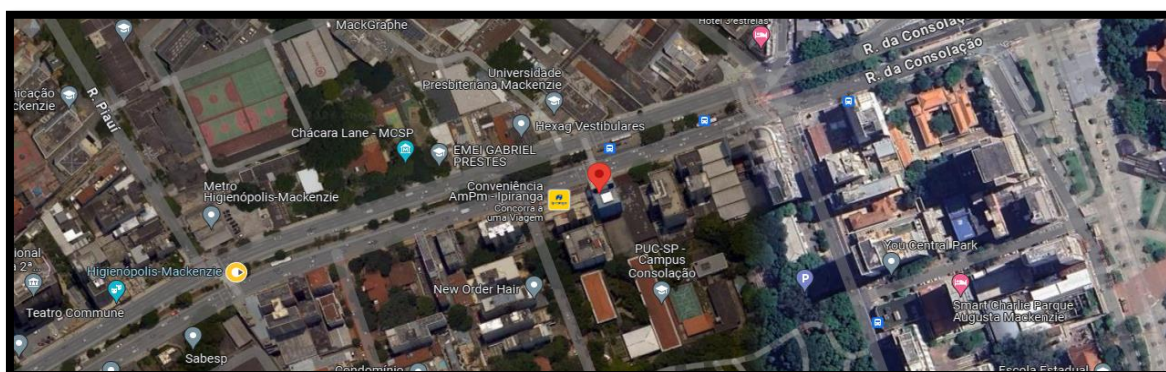
Melhorias públicas

Acessos viários	Facilidade de acesso às principais vias do bairro e da cidade
------------------------	---

6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



7. VISTA AÉREA



8. VISTA RUA





9. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

10. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

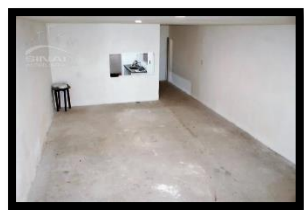
A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada em comparação com 4 (quatro) imóveis, que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados o método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

10.1 R1 – Imóvel Referencial 1



200 m² de área construída
R\$ 1.250.000
Idade aparente: 50 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua da Consolação, Consolação
Fonte: vivareal.com.br (ref: IP20584)

10.2 R2 – Imóvel Referencial 2



165 m² de área construída
R\$ 850.000
Idade aparente: 35 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua da Consolação, Consolação
Fonte: vivareal.com.br (ref: LO5566)

10.3 R3 – Imóvel Referencial 3



1360 m ² de área construída
R\$ 10.500.000
Idade aparente: 35 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua da Consolação, Consolação
Fonte: vivareal.com.br (ref: FL20997)

10.4 R4 – Imóvel Referencial 4



364 m ² de área construída
R\$ 3.000.000
Idade aparente: 50 anos
Estado de Conservação: Reparos Simples
Rua da Consolação, Consolação
Fonte: vivareal.com.br (ref: HI5058)

11. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados:

11.1 Quanto aos preços tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor

do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “**Fator redutor de negociação**” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 10% (dez por cento) deste e a coluna à sua direita, “**Valor de mercado do m²**” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “**Área construída (m²)**”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						10%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua da Consolação, Consolação	200	Anúncio	R\$ 1.250.000	50	R\$ (125.000,00)	R\$ 5.625,00
R2	Rua da Consolação, Consolação	165	Anúncio	R\$ 850.000	35	R\$ (85.000,00)	R\$ 4.636,36
R3	Rua da Consolação, Consolação	1360	Anúncio	R\$ 10.500.000	35	R\$ (1.050.000,00)	R\$ 6.948,53
R4	Rua da Consolação, Consolação	364	Anúncio	R\$ 3.000.000	50	R\$ (300.000,00)	R\$ 7.417,58

11.2 Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer:

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeidecke}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Área construída (m²): 607,70

Idade aparente do IA: 50

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de venda (homogeneizado)
R1	0	70	0	Reparos Simples	E	6		R\$ 5.625,00
R2	15	70	22	Reparos Simples	E	6	29,1000	R\$ 3.287,18
R3	15	70	22	Reparos Simples	E	6	29,1000	R\$ 4.926,51
R4	0	70	0	Reparos Simples	E	6		R\$ 7.417,58
							Total	R\$ 21.256,27
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais)								R\$ 5.314,07

11.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto desta avaliação, conforme segue:

Valor Final do Imóvel em Avaliação:
R\$ 3.225.639,21

12. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, analisando as características e atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos econômicos, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação mercadológica para julho/2024 é de **R\$ 3.225.639,21**.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar esta avaliação e me coloco à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que sejam necessários.

São Paulo, 1 de julho de 2024



VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

13. ANEXOS

13.1 Currículo profissional

Nome: VICTOR HUGO MOLINA

Qualificação: Corretor de Imóveis, Avaliador Imobiliário e Perito Judicial

CRECI/SP: 169.837-F

CNAI: 27.160

AUXILIAR DA JUSTIÇA: 35438

Telefone: (11) 99124-7719

Email: victormolina@creci.org.br

CURSOS REALIZADOS:

Técnico em Transações Imobiliárias

Documentação Imobiliária

Avaliação de Imóveis

Perícia Judicial

Lucro Imobiliário

Inferência Estatística para Avaliações Imobiliárias

HABILIDADES PROFISSIONAIS:

Experiência como Corretor de Imóveis desde 2015

Experiência como Avaliador Imobiliário desde 2018

Membro do grupo de trabalho de avaliadores imobiliários do CRECI-SP

NOMEAÇÕES:

2ª Vara Cível Franco da Rocha

5ª Vara Cível Osasco

4ª Vara Cível Osasco

2ª Vara Cível Pindamonhangaba

1ª Vara São Manuel

3ª Vara Cível Valinhos

1ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

3ª Vara de Família e Sucessões – Nossa Senhora do Ó

4ª Vara Cível Penápolis

3ª Vara Cível Itaquaquecetuba

1ª Vara Cível Bertioga

3ª Vara Cível Salto

1ª Vara Teodoro Sampaio

3ª Vara Cível Hortolândia

9ª Vara Cível Santo André



VICTOR HUGO MOLINA

CRECI/SP 169.837-F

CNAI 27.160

13.2 Tabela de Vida Útil de Imóveis

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	
		SIMPLES	10	
	CASA	DE MADEIRA	45	
		RÚSTICO	60	
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70	
		FINO ou LUXO	60	
		APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
			FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70	
		MÉDIO	60	
		FINO ou LUXO	50	
	LOJA		70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75	
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60	
		MÉDIO	80	
		SUPERIOR	80	
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20	
		SUPERIOR	30	
	FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75	
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60	
BANCO			70	
HOTEL			50	
TEATRO			50	

13.3 Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90

74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

GERAL

9992

1

de São Paulo

São Paulo, **15** de **abril** de 19 **77**

Contribuinte:010.014.0322-3.

Proprietarios: DARCY GONÇALVES, desquitado, cic.038.658.438; GERMANO LEARDI e sua mulher ALICE BOGUS LEARDI, cic. n.º --- 004.793.658; EDGARD MARCANDALLI GONÇALVES e sua mulher IRM CASTELLANI GONÇALVES, cic.003.147.498; ARISTIDES SANTOS e sua mulher ADY SANTOS, cic.010.766.208; VIRGINIO MONTEZZO e FILHO e sua mulher IRENE VANNI MONTEZZO, cic.007.661.868; ASSUMPTO IACONELLI e sua mulher IDA IACONELLI, cic. n.º --- 001.922.798; NELSON DE MORAES e sua mulher THEREZINHA COOKE DE MORAES, cic.100.405.368; DECIO DE MORAES e sua mulher - ITALIA GIUZIO MORAES, cic.003.152.578; JOAO CARDENUTO e sua mulher LEA SARNO CARDENUTO, cic.033.643.138 e ROBERTO FOR- TES MARTINS DE MELLO e sua mulher ELZA CUNHA BUENO MARTINS- DE MELLO, cic.008.662.968, todos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, domiciliados nesta Capital. Registro anterior: transcrição 75.802 neste Cartório.

O OFICIAL

Pela carta de sentença extraída dos autos de inventário dos bens deixados pelo ESPÓLIO DE VIRGINIO MONTEZZO FILHO, data da de 15-12-75, subscrita pelo escrivão do 8º Ofício e assinada pelo Juiz da Direita da 8ª Vara, ambos da Família e das Sucessões desta Capital, consta que a parte ideal de 1/10 do imóvel, avaliada juntamente com outras partes ideais de outras unidades em R\$40.204,30, foi partilhada a IRENE - VANNI MONTEZZO, RG.783.346, brasileira, viúva, do lar, domiciliada nesta Capital, a Av. Arnolfo Azevedo 40. A escrevente autorizada

A escrevente autorizada

diva helena salomão

Pela carta de arrematação extraída dos autos de ação de execução do condomínio, proposta por IRENE VANNI MONTEZZO e outros, contra GERMANO LEARDI e outros, passada a favor de Nelson de Moraes, Edgard Marcandalli Gonçalves, João Carde

vide verso

SOLICITADO POR: LUIZ CANAES - CPF/CNPJ: *** 294 378-** DATA: 24/05/2024 11:32:17 - VALOR: R\$ 21,14



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

em www.registradores.org.br

matrícula
9992

ficha
1
verso

Cardenuto e Decio de Moraes, datada de 6 de outubro de 1977, subscrita pelo oficial-maior do 8º Ofício Cível e assinada pelo Juiz de Direito da 8ª Vara, consta que o imóvel objeto desta foi arrematado pelo valor de R\$1.996.000,00 (no qual se inclui o valor de outros imóveis), por EDGARD MARCANDALLI GONÇALVES, RG.380474, cic.003147498, comerciante e sua mulher IRME CASTELLANI GONÇALVES, RG.958422, do lar, com escritório à Rua José Bonifácio 308; NELSON DE MORAES, RG.1117466 cic.100405368, contador e sua mulher THEREZINHA COOKE DE MORAES, RG.3106692, residentes à Rua Oscar Freire 364, 14º andar; JOÃO CARDENUTO, RG.393556, cic.033643138, advogado e sua mulher LEA SARNO CARDENUTO, RG.1487872, do lar, residentes à Av. São Valério 533 e DECIO DE MORAES, RG.5896988, contador, cic.003182578 e sua mulher ITALIA GIUZIO DE MORAES, RG.6366392, residentes à Rua Bartolomen Zuzega 44, todos domiciliados nesta Capital, brasileiros.

A escrevente autorizada _____

dona Helena Salema

R 3 M 9.992, em 17 de abril de 1.978. (VENDA E COMPRA)

Pela escritura de 02/12/77, do 19º Cartório de Notas desta Capital, LQ. 2.547, fls. 02, João Cardenuto e sua mulher Lea Sarno Cardenuto, Edgard Marcandalli Gonçalves e sua mulher Irme Castellani Gonçalves, Décio de Moraes e sua mulher Italia Giuzio de Moraes, venderam (3/4) três quartas partes que possuíam no imóvel à NELSON DE MORAES casado no regime da comunhão de bens com THEREZINHA COOKE DE MORAES, todos já qualificados, pelo valor de R\$ 200.000,00.

O Escrevente Autorizado _____

continua na ficha 2.

SOLICITADO POR: LUIZ CANAES - CBE/CNBI: *** 284 378 - DATA: 24/05/2024 11:32:17 - VALOR: R\$ 21.14

Victor Molina Avaliador de Imóveis CRECI 169.837-F / CNAI 27.160
victormolina@creci.org.br / (11) 99124-7719



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matricula
9.992

ficha
1
verso

Av. 6 - M. 9.992, em 16 de dezembro de 1981

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R. 5 desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a hipoteca, nos termos do instrumento particular datado de 13 de novembro de 1981

Averbado por

[Assinatura]

ANITA KAZUKO ENJOH
Escriturante Autorizada

R. 7 M. 9.992 em 27 de Fevereiro de 1.984

DOAÇÃO

Pela escritura de 16 de Fevereiro de 1.984 do 27º Cartório de Notas desta Capital, Lv. 452, fls. 155, ANTONIO ALBERGARIA PEREIRA e sua mulher RUTHER ALBERGARIA DE OLIVEIRA, doaram o imóvel, pelo valor de Cr\$.23.375.000,00, à ANA MARIA ALBERGARIA PEREIRA, brasileira, solteira, maior, assistente técnica do SESC., RG. 4.1160.150-SP., CIC. 464.869.178-49, residente e domiciliada nesta Capital, à rua São Vicente de Paula, 401, apto. 123, 12º andar, e MARIA ADELAIDE ALBERGARIA PEREIRA, brasileira, solteira, maior, médica, RG. 4.317.686-SP., CIC. 940.179.218-68, residente e domiciliada nesta Capital, à rua - Lourenço de Almeida nº 509, apto. 22.

Registrado por

[Assinatura]

LUIZA YOSHIKO ENJOH
Escriturante Autorizada

R. 8 / 9.992 venda e compra

Em 10 de março de 2008 - Prot. 209.106 (14/02/08)

Pela escritura de 08 de fevereiro de 2008, lavrada pelo 6.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n.º 3212, páginas n.ºs 067/069, as proprietárias: 1) MARIA ADELAIDE ALBERGARIA PEREIRA, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Piauí, n.º 1246, apartamento n.º 41 e 2) ANA MARIA ALBERGARIA PEREIRA, aposentada, já qualificadas, transmitiram por venda feita a EDSON GARCIA, brasileiro, representante comercial, RG 14.015.446/SSP-SP, CPF 064.998.338-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com INÊS REGINA TAVARES CARESSATO GARCIA, brasileira,

Continua na ficha 03

SOLICITADO POR: LUIZ CANAES - CPF/CNPJ: *** 294 378 - DATA: 24/05/2024 11:32:17 - VALOR: R\$ 21.14



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula

9.992

Ficha

03

São Paulo, 10 de março de 2008

contadora, RG 19.589.966/SSP-SP, CPF 139.723.128-90, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Abílio Polon, n.º 257, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 280.000,00. Valor atribuído pela PMSP: R\$ 693.038,00.

CÁSSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escriturante Autorizada

Av. 9 / 9.992 erro evidente
Em 10 de março de 2008

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei n.º 6.915/73, procedo à presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que, revendo a presente matrícula verifiquei que o rótulo de identificação do verso da ficha 2, está erroneamente numerado.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 10 / 9.992 alienação fiduciária
Em 31 de julho de 2013 - Prot. 268.802 (16/07/2013)

Pela Cédula de Crédito Bancário n. 47558794-5, emitida aos 10 de julho de 2013, os proprietários, **INES REGINA TAVARES CARESSATO GARCIA** e seu marido **EDSON GARCIA**, administrador, RG 14.015.446-2-SSP/SP, residentes e domiciliados em Caieiras, neste Estado, na rua Abílio Polon, n. 257, Nova Caieiras, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setubal, para garantia da dívida de R\$ 210.000,01, que juntamente com R\$ 3.993,30 referente ao valor do IOF financiado e R\$ 1.500,00 referente a tarifa de avaliação do imóvel dado em garantia, perfaz a dívida de R\$ 215.493,31, que será paga no prazo de 70 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/10/2013 e a última parcela em 25/07/2019, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. JUROS: Taxa de juros remuneratórios ao mês de 1,11% e ao ano de 14,16%. Avaliação do imóvel: R\$ 571.036,00. As demais cláusulas e condições pactuadas

(continua no verso)

SOLICITADO POR: LUIZ CANAES - CPF/CNPJ: *** 294 378 - ** DATA: 24/05/2024 11:32:17 - VALOR: R\$ 21.14



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula

9.992

Ficha

03

Verso

pelos contratantes constam da aludida cédula arquivada neste Registro.

[Assinatura]

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Substituta do Oficial

Av. 11 / 9.992 averbação premonitória
Em 24 de abril de 2024 - Prot. 393.988 (05/04/2024)
Selo n. 113571331KO000642304HV24W

Atendendo ao requerimento datado de 05 de abril de 2024 e pela certidão expedida aos 26 de março de 2024, pelo Juízo de Direito da 26.ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, procedo à presente averbação para constar que foi distribuída no dia 21/05/2021 e admitida em juízo, a Ação de Cumprimento Provisório de Sentença - Evicção ou Vício Redibitório, sob n. 0060631-95.2023.8.26.0100, à 26.ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, em que são partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DIX**, CNPJ 54.746.953/0001-22, exequente e **EDSON GARCIA**, CPF 064.998.338-60 e **INES REGINA TAVARES CARESSATO GARCIA**, executados, cujo valor da causa é: obrigação de fazer, nos termos do art. 536 do CPC.

[Assinatura]

CASSIA REGINA PADOVINI DERANIAN
Escrivente Substituta

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,14

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: LUIZ CANAES - CPF/CNPJ: *** 294 378 - DATA: 24/05/2024 11:32:17 - VALOR: R\$ 21,14

13.5 Certidão de dados cadastrais



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 010.014.0322-3

Local do Imóvel:
R DA CONSOLACAO, 931 - LOJA 3
CONSOLACAO CEP 01301-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DA CONSOLACAO, 931 - LOJA 3
CONSOLACAO CEP 01301-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	742	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1205
Área total (m²):	742		

Dados cadastrais da construção:

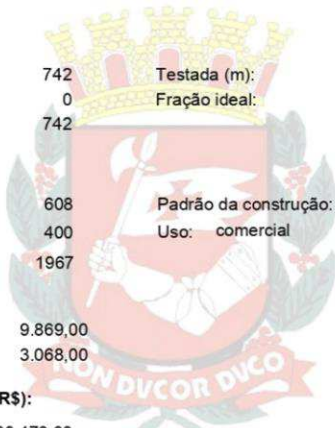
Área construída (m²):	608	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1967		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	9.869,00	- da construção:	3.068,00
---------------	----------	------------------	----------

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

- da área incorporada:	1.180.470,00	- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	484.990,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.665.460,00		



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 26/09/2024, em

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

Data de Emissão: 28/06/2024

Número do Documento: 2.2024.002566966-0

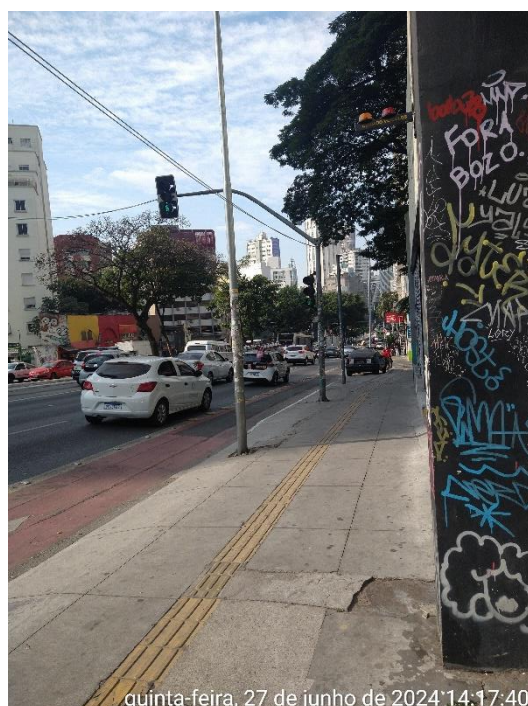
Solicitante: VICTOR HUGO MOLINA (CPF 385.238.828-71)

13.6 Registro fotográfico do imóvel





quinta-feira, 27 de junho de 2024 14:17:56



quinta-feira, 27 de junho de 2024 14:17:40



São Paulo, 11 de julho de 2024

Avaliação Imóvel Rua da Consolação nº 931, Piso
Térreo

Atendendo pedido verbal dos interessados e no intuito de determinar o valor de mercado do imóvel situado na Rua da Consolação nº 931, piso térreo, do Edifício Condomínio DIX, no Bairro da Consolação, São Paulo – SP, passo a esclarecer o seguinte:

Referido imóvel possui área total de 607,70m², aparenta ter por volta de 60 (sessenta) anos. Trata-se de imóvel simples, sem qualquer tipo de acabamento de alto custo, já que se prestava a estacionamento para guarda de veículos (segundo informação da Síndica, Sra. Erotildes).

Considerando o emprego do uso da renda, bem como do método comparativo (este advindo da larga experiência adquirida no mercado), podemos dizer que o imóvel questão possui o valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1.600.000,00**, sendo aceitável variação de até 10% no referido valor.

Sendo o que se prestava para o momento e à disposição para quaisquer outros esclarecimentos,


Marcello Steinmeyer Prada Filho
CPF:179.933.958-01
CRECI 61.035