

**EXMA SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
Fórum João Mendes Júnior**

Processo Digital nº: 00140944120238260100

Assunto: Propriedade

Reqte: Denise Jaeger

Reqdo : Ricardo Amand

Credor: Pedro Luiz Donatti

Perita: Camila Pedroso Alves Margarido

CAMILA PEDROSO ALVES MARGARIDO, brasileira, casada, Arquiteta e Urbanista, Perita Avaliadora de Imóveis, portadora do CPF sob o nº 315.248.458-50, CAU/SP: A236498-0, nomeada por V.Exa. para o encargo de Perita nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente:

I – DO ERRO NO SISTEMA E DO ATRASO

Os laudos em questão foram peticionados em 08/09, contudo, em 01/10 constatou-se que o protocolo não havia sido concluído em razão de instabilidade/erro relacionado ao certificado digital, o que impossibilitou a finalização do envio na data inicialmente pretendida.

Dessa forma, o peticionamento somente pôde ser efetivamente concluído em momento posterior, ocasionando aparente intempestividade. Todavia, cumpre destacar que o atraso decorreu exclusivamente de falha técnica do sistema do Tribunal, circunstância totalmente alheia à vontade e à atuação da parte, não podendo a mesma ser prejudicada por motivo que não lhe é imputável.

II – DO DIREITO

O art. 10, § 2º, da Resolução nº 185/2013 do CNJ (PJe), bem como o art. 223 do CPC, asseguram que, em situações de indisponibilidade do sistema ou falha técnica devidamente comprovada, deve-se considerar tempestivo o protocolo da peça apresentada no primeiro dia útil seguinte à solução do problema.

III – DO REQUERIMENTO

Diante do exposto, requer-se a Vossa Excelência:

1. Que seja considerada tempestiva a presente manifestação, reconhecendo-se que o atraso decorreu de falha técnica no certificado digital;
2. Que seja regularmente recebida e juntada aos autos a peça apresentada;



Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2025

Camila Pedroso Alves Margarido

Perita Avaliadora de Imóveis

CAU/SP: A236498-0

**EXMA SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
Fórum João Mendes Júnior**

Processo Digital nº: 00140944120238260100

Assunto: Propriedade

Reqte: Denise Jaeger

Reqdo : Ricardo Amand

Credor: Pedro Luiz Donatti

Perita: Camila Pedroso Alves Margarido

CAMILA PEDROSO ALVES MARGARIDO, Perita Judicial Avaliadora de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Exa., juntar o Laudo de Avaliação do Imóvel localizado na Rua Zeferino de Costa, nºs 71 altos e 73 baixos aos autos deste processo.

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

Termos em que,
Pede deferimento.

CAMILA PEDROSO ALVES MARGARIDO
Arquiteta e Urbanista
Perita Avaliadora
CAU: A236498-0

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO	Imóvel Avaliando: Prédio composto por duas residências Rua Zeferino de Costa, nºs 71 altos e 73 baixos Aclimação São Paulo - SP
OBJETIVO	valor de mercado de compra e venda
FINALIDADE	valor de venda
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Tratamento Científico por Inferência Estatística com Regressão Linear Múltipla
ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO	Grau de Fundamentação: III Grau de Precisão: I
VALOR DA AVALIAÇÃO	R\$ 1.127.000,00 (um milhão, cento e vinte e sete mil reais)

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

CAMILA PEDROSO ALVES MARGARIDO
Arquiteta e Urbanista
Perita Avaliadora
CAU: A236498-0

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES;
2. INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO;
 - 2.1. LOCALIZAÇÃO, INFRAESTRUTURA URBANA E MOBILIDADE
 - 2.2. PRINCIPAIS FATORES VALORIZANTES
 - 2.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GERAL DA REGIÃO
 - 2.4. ZONEAMENTO
 - 2.5. VISTORIA AO IMÓVEL
3. MÉTODOS E CRITÉRIOS;
4. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS
 - 4.1. SELEÇÃO DE DADOS DE MERCADO
 - 4.2. TRATAMENTO DOS DADOS
5. CONCLUSÃO.

ANEXOS

- I. MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO;
- II. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL AVALIANDO;
- III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO;
- IV. PLANILHA DE DADOS COMPARATIVOS E DADOS INFORMANTES.

1. PRELIMINARES

Visa o Solicitante, por meio da presente avaliação, determinar o valor de mercado do imóvel objeto deste laudo, caracterizado como um prédio composto por duas residências, neste laudo caracterizado como Parte A e Parte B, com área total construída de 250,00 m², situado à Rua Zeferino de Costa, nºs 71 altos e 73 baixos, Aclimação – São Paulo/SP, localizado em uma vila de casas e um edifício.

O imóvel está matriculado sob o nº 119.608, no 16º Registro de Imóveis da Capital – SP (Anexo II), onde consta a descrição de um prédio situado no referido endereço, composto por duas residências em terreno medindo 5,93 m de frente para a Rua Zeferino de Costa e 24,00 m de profundidade, aproximadamente.

As informações relativas à área construída foram obtidas na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025, vinculada ao cadastro municipal nº 033.055.0007-7, a qual foi considerada como referência oficial neste laudo.

2. INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1. LOCALIZAÇÃO, INFRAESTRUTURA URBANA E MOBILIDADE

O imóvel avaliando localiza-se na cidade de São Paulo, no bairro da Aclimação, integrante do Distrito da Liberdade, uma das regiões mais tradicionais, centrais e valorizadas da capital paulista. O bairro é reconhecido por seu perfil nobre, elevada qualidade de vida e excelente localização, recebendo continuamente empreendimentos destinados à classe média alta e sendo classificado pelo CRECI como uma “Zona de Valor B”.

O bairro da Aclimação é um dos mais tradicionais e desejados de São Paulo, com origem no final do século XIX, a partir da implantação do Parque da Aclimação, inspirado no Jardin d'Acclimatation de Paris. Desde então, consolidou-se como uma área de perfil residencial, caracterizada por ruas tranquilas, arborização abundante e qualidade de vida, ao mesmo tempo em que oferece completa rede de comércio e serviços, configurando-se como uma das regiões mais valorizadas da cidade.

O imóvel situa-se na Rua Zeferino da Costa, via sem saída classificada como arterial pela Classificação Viária da CET. Embora tranquila, a rua possui acesso facilitado a importantes eixos de ligação, como a Avenida 23 de Maio, a Avenida da Aclimação e a Rua Vergueiro, que conectam rapidamente o bairro a outras regiões centrais e à malha metropolitana de transporte.

Outro fator relevante de valorização do imóvel é o fato de estar localizado em uma casa de vila, tipologia bastante característica da cidade de São Paulo e de oferta limitada no mercado imobiliário. As casas de vila distinguem-se por situarem-se em ruas internas sem saída, geralmente de acesso restrito, o que confere maior tranquilidade, segurança, privacidade e atmosfera de vizinhança. Esse formato é altamente valorizado, sobretudo em bairros centrais e consolidados, como a Aclimação, onde predominam edifícios verticais. A escassez dessa tipologia, aliada ao seu caráter exclusivo e ao perfil residencial de médio e alto padrão da rua, contribui significativamente para a atratividade e valorização do imóvel.

Um dos principais diferenciais da localização é a proximidade ao Parque da Aclimação, a apenas 560 metros do imóvel. Com cerca de 112 mil m², o parque é um dos maiores e mais tradicionais espaços verdes da cidade, dispondo de lago central, concha acústica, jardim japonês, pista de caminhada e cooper, áreas para esportes, playgrounds e equipamentos de lazer, configurando-se como fator significativo de valorização imobiliária.

A região apresenta uso predominantemente residencial de médio e alto padrão, convivendo com áreas comerciais e de uso misto que agregam praticidade e conveniência. Conta com infraestrutura urbana completa, incluindo vias asfaltadas, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, telecomunicações e internet a cabo. O transporte público é facilitado por linhas de ônibus e pela proximidade com as estações de metrô Vergueiro e Paraíso.

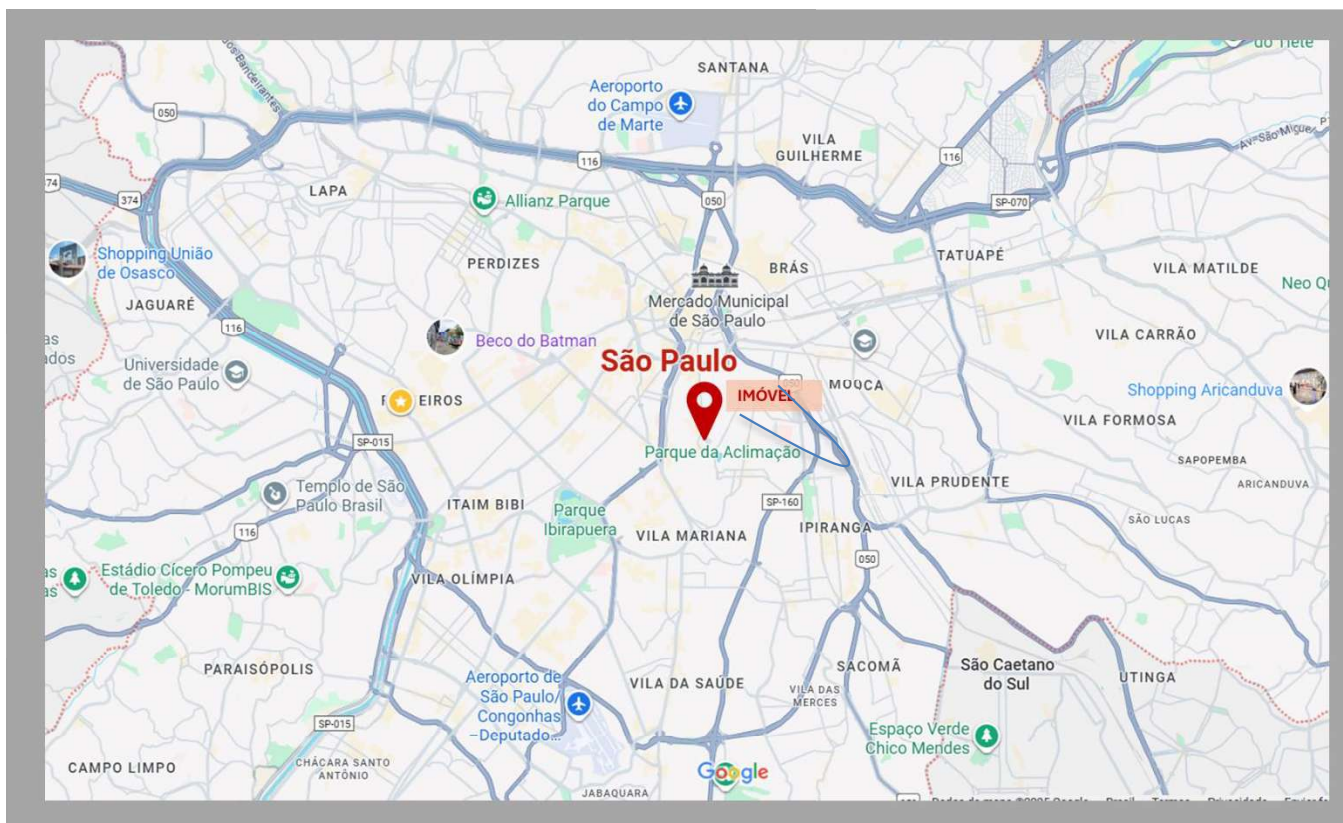
No entorno imediato, encontram-se supermercados, hortifrutis, farmácias, escolas, universidades e hospitais de referência, além de comércio variado e restaurantes renomados. Esses atributos fazem da Aclimação um bairro consolidado, que alia centralidade, tradição, infraestrutura e qualidade de vida, elementos que sustentam sua alta atratividade e constante valorização no mercado imobiliário.

2.2. PRINCIPAIS FATORES VALORIZANTES

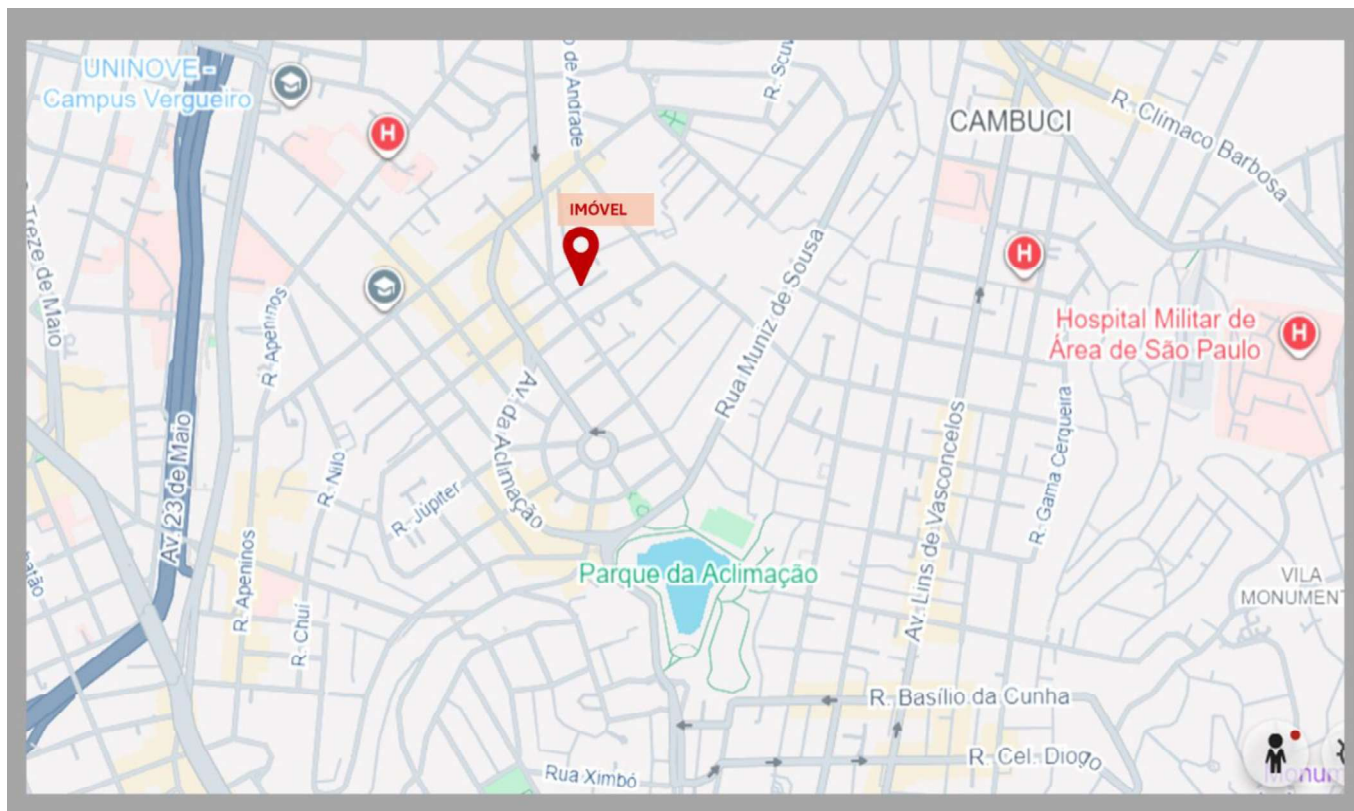
- Localização em bairro tradicional e consolidado (Aclimação);
- Inserção em casa de vila em rua sem saída (tipologia diferenciada e escassa no mercado);
- Proximidade ao Parque da Aclimação;
- Acesso facilitado às principais vias arteriais e transporte público;
- Presença de ampla infraestrutura urbana e serviços de apoio.

2.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

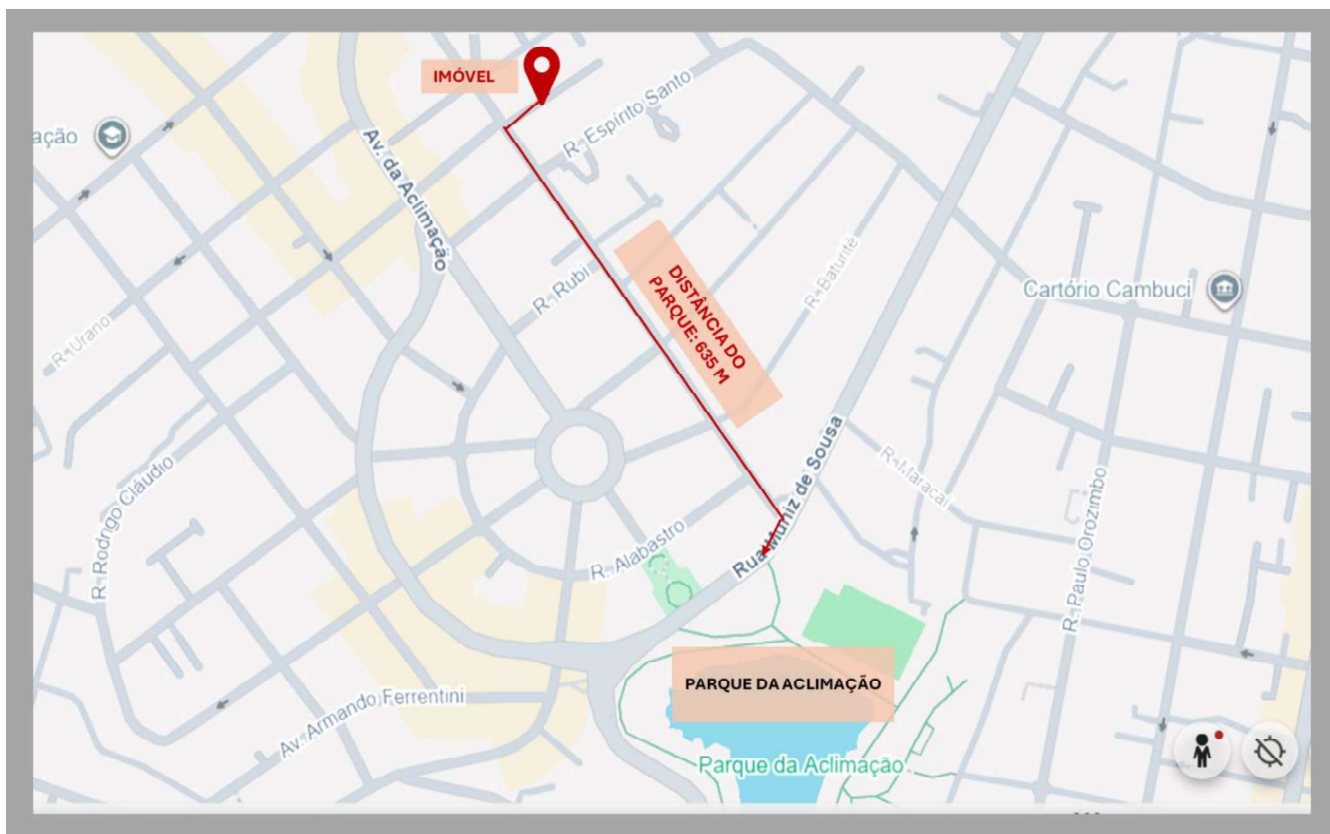
2.3.1. MAPA GERAL BAIRROS DE SÃO PAULO;



FONTE: GOOGLE EARTH

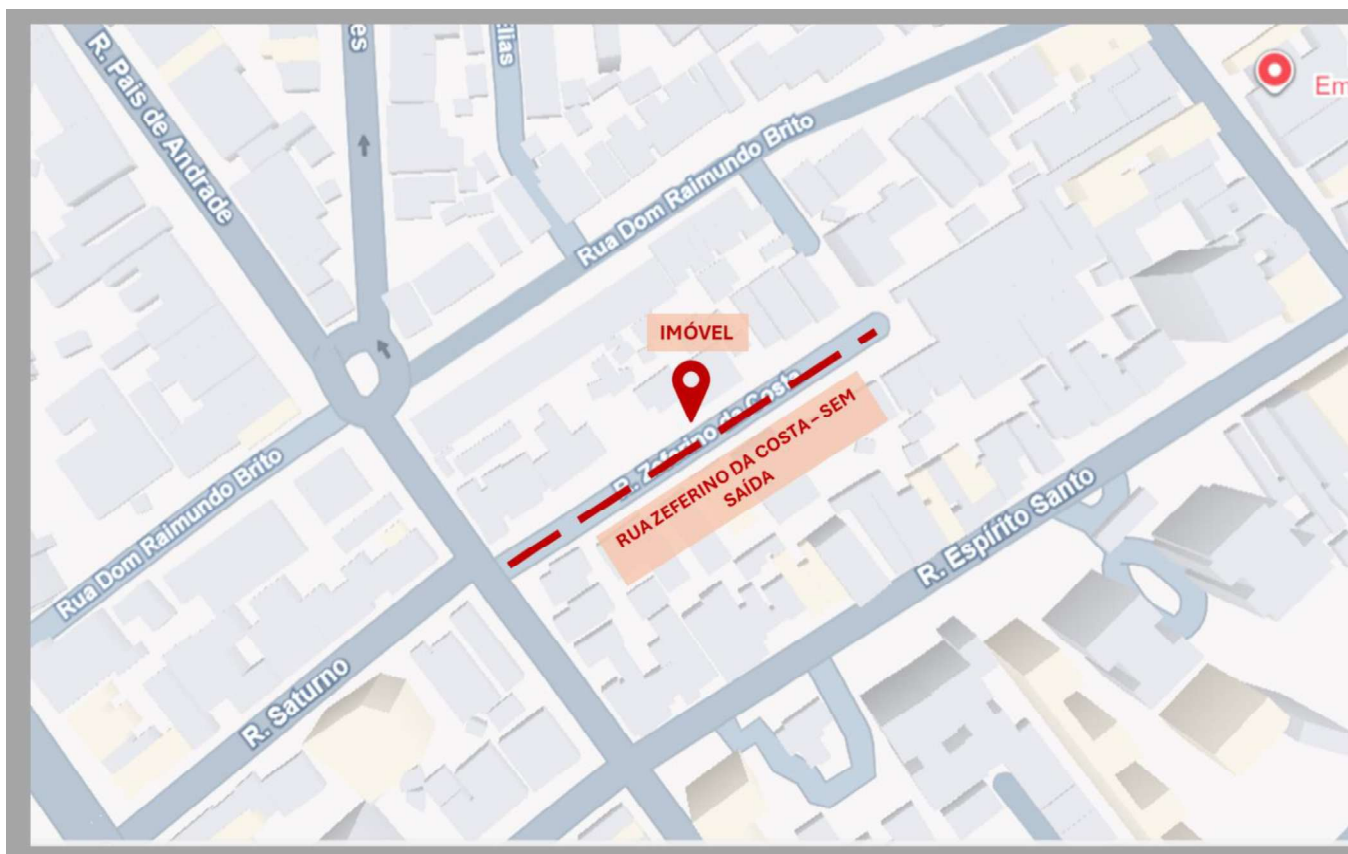
2.3.2. MAPA GERAL PROXIMIDADE AO IMÓVEL**FONTE: GOOGLE EARTH**

2.3.3. MAPA GERAL PROXIMIDADE AO IMÓVEL COM DISTÂNCIA AO PARQUE DA ACLIMAÇÃO;

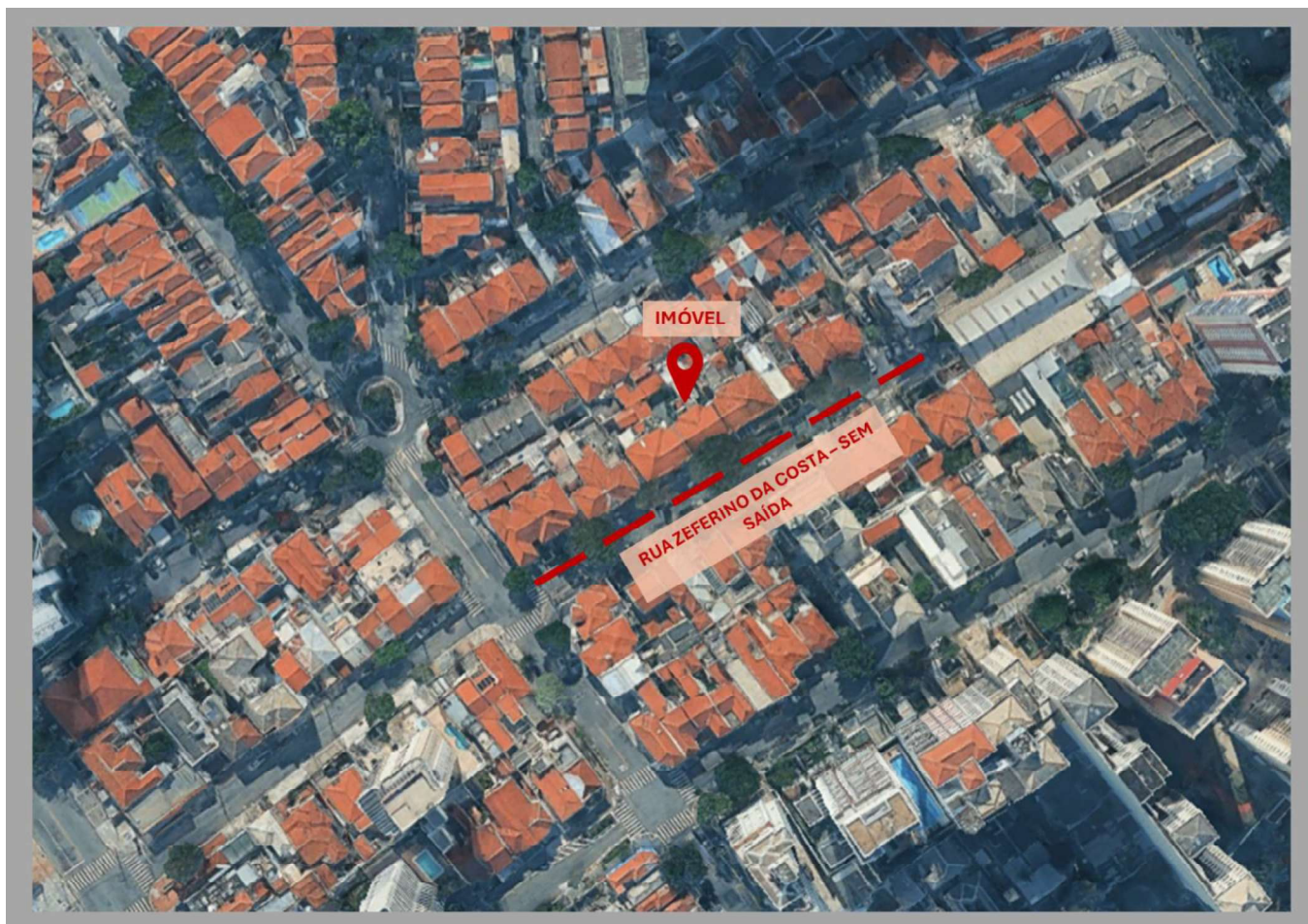


FONTE: GOOGLE EARTH

2.3.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



FONTE: GOOGLE EARTH

2.3.5. FOTO AÉREA (SATÉLITE) DO IMÓVEL;**FONTE: GOOGLE EARTH**

2.4. ZONEAMENTO

O zoneamento da área em que o imóvel está inserido segundo a Lei **16.402/2016** e a consulta obtida pelo **SISZON/GeoSampa** utilizando o SQL do imóvel. Os parâmetros de ocupação seguem as informações da Tabela II abaixo:

TABELA I - ZONEAMENTO	
PREFEITURA:	SÃO PAULO
DISTRITO:	LIBERDADE
SUBPREFEITURA:	SÉ
SETOR:	033
QUADRA:	055
LOTE:	0007
ZONA DE USO:	ZM (ZONA MISTA)
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO:	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:	2
GABARITO DE ALTURA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS	NA



2.5. VISTORIA AO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em 16 de julho de 2025, no imóvel caracterizado como um prédio composto por duas residências, doravante identificadas como Parte A e Parte B, com área total construída de 250,00 m², situado à Rua Zeferino de Costa, nºs 71 (altos) e 73 (baixos) – Bairro da Aclimação, São Paulo/SP. O imóvel é geminado em ambas as laterais, característica típica das casas em vila, o que reforça o adensamento construtivo e a tipologia urbana local.

O imóvel encontra-se em rua sem saída, com acesso controlado por portão e portaria exclusiva, integrando uma vila residencial composta por casas conjugadas e um único edifício, característica que confere maior privacidade, segurança e ambiente de vizinhança, aspectos valorizadores típicos deste tipo de tipologia urbana. Ressalta-se que nem todas as casas da vila são geminadas, entretanto o imóvel avaliando apresenta essa característica, sendo geminado em ambas as laterais.

A edificação apresenta fachada principal pintada em tom amarelo claro, conservando elementos arquitetônicos característicos. À esquerda, situa-se uma escada reta com corrimão em alvenaria, ornamentado por detalhes circulares vazados, conduzindo à entrada da Parte A. Ao final da escada, há uma varanda frontal, que antecede a porta de madeira de acesso à unidade, denotando um padrão construtivo tradicional.

Na lateral esquerda da fachada, observa-se uma rampa de acesso, que conduz à escada da Parte B, localizada em nível inferior ao da rua. Ao final da rampa, identifica-se uma porta azul de grandes dimensões, não acessada no momento da vistoria, mas que apresenta características compatíveis a uma garagem fechada ou área de apoio.

Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel encontra-se em estado de abandono, com portas destrancadas, acúmulo de sujeira e ausência de manutenção, condições que comprometem temporariamente sua habitabilidade e conservação, mas não descaracterizam o potencial de valorização decorrente de sua localização privilegiada e tipologia diferenciada.

Do ponto de vista técnico, o imóvel apresenta condições físicas insatisfatórias, em razão da falta de manutenção preventiva e corretiva, com evidências de desgaste superficial e acúmulo de sujeira, comprometendo a estética e a salubridade. Entretanto, não foram observados indícios aparentes de patologias estruturais graves, como fissuras extensas, recalques diferenciais ou comprometimentos relevantes na alvenaria de sustentação. Assim, embora se encontre em estado de conservação deficiente, conclui-se que o imóvel possui pleno potencial de recuperação por meio de intervenções de manutenção e reparo, podendo ser restituído às condições adequadas de uso e habitabilidade.

À luz da NBR 14.653-2, o imóvel pode ser enquadrado na classificação de “estado de conservação ruim”, considerando-se a ausência de manutenção e o comprometimento estético e funcional, ainda que não haja prejuízo imediato à estabilidade estrutural.

Ressalta-se, por fim, que a vistoria foi realizada sem o acompanhamento das partes envolvidas, inexistindo a presença de requerente ou requerido no local, fato que limitou o acesso a determinados compartimentos do imóvel. As fotos registradas durante a vistoria encontram-se devidamente relacionadas no Anexo III, servindo como comprovação visual das condições observadas in loco

Descrição Parte A do Imóvel:

A Parte A do imóvel é composta por dois pavimentos.

No pavimento térreo, há um hall de entrada que, à direita, dá acesso a uma sala de estar com dois ambientes, iluminada por janelas voltadas tanto para a fachada principal quanto para os fundos, garantindo boa iluminação e ventilação natural. A sala possui piso de tacos de madeira, que apresentam sinais de desgaste pelo tempo. A escada de acesso ao pavimento superior é revestida em carpete e possui corrimão de madeira. Na sequência do hall, encontra-se a cozinha, revestida com cerâmica antiga e equipada com armários antigos em mau estado de conservação. A cozinha possui ainda porta de serviço que conduz a uma área descoberta nos fundos, onde se localizam a área de serviço coberta, um banheiro de serviço e um

dormitório externo de apoio. Tanto o dormitório externo quanto a área de serviço apresentam piso de cerâmica, reforçando a funcionalidade do espaço para atividades domésticas.

O pavimento superior abriga três dormitórios, todos com armários embutidos e revestimento em carpete antigo e desgastado, sendo dois voltados para os fundos e um voltado para a fachada principal. Neste pavimento há ainda um banheiro social, também revestido em cerâmica antiga, com peças e acabamentos em condição ultrapassada. A ventilação do banheiro ocorre por janela voltada para a frente do imóvel, assegurando condições mínimas de iluminação e ventilação.

Do ponto de vista técnico, a Parte A apresenta condições de conservação precárias. Verifica-se acúmulo de sujeira, deterioração de revestimentos e armários, além de danos no telhado, que apresenta aberturas expostas ao relento. Em razão desses danos, constatou-se o desabamento parcial do forro em um dos quartos, evidenciando a infiltração de água e a progressiva degradação decorrente da falta de manutenção. Essas condições comprometem a salubridade e a estética da unidade, classificando-a em estado de conservação ruim, conforme parâmetros da NBR 14.653-2, embora com pleno potencial de recuperação mediante reformas e reparos adequados.

Descrição Parte B do Imóvel:

Na porção frontal, encontra-se uma sala de estar, iluminada por uma pequena janela, integrada a um espaço lateral, provido de porta de acesso, que pode ser caracterizado como um dormitório. Na área intermediária, há um corredor estreito, que conduz à parte posterior da residência. À direita desse corredor, localiza-se uma porta lateral de acesso ao banheiro, garantindo funcionalidade mínima ao conjunto.

Na porção posterior, situa-se a cozinha, dotada de uma porta de acesso ao segundo dormitório e uma porta de saída para os fundos. A partir da cozinha, uma escada descendente conduz a uma área externa, composta por quintal descoberto e pequeno jardim, que define o limite da edificação e amplia as possibilidades de uso do espaço.

Todo o interior da unidade é revestido por piso cerâmico, com exceção da área externa, que permanece sem revestimento. Ressalta-se ainda que a residência não possui armários instalados, o que limita parcialmente a funcionalidade dos ambientes.

Do ponto de vista técnico, a Parte B encontra-se em condições de conservação precárias. Foram constatados sinais de desgaste generalizado em pisos, revestimentos e esquadrias, bem como necessidade de reparos de acabamento. Ainda que não tenham sido identificadas patologias graves aparentes, como comprometimentos estruturais imediatos, observa-se que a ausência de manutenção preventiva favorece o processo de degradação progressiva, classificando esta parte do imóvel em estado de conservação ruim, conforme parâmetros da NBR 14.653-2, mas com possibilidade de recuperação mediante intervenções corretivas adequadas.

3. MÉTODOS E CRITÉRIOS

Os cálculos do valor de mercado do imóvel foram conduzidos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico da amostra mediante a aplicação da regressão linear múltipla (inferência estatística), em conformidade com as recomendações da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

A adoção desta metodologia mostra-se a mais adequada em razão da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e, sobretudo, da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações de mercado coletadas. Tais condições permitiram a aplicação de técnicas estatísticas robustas, assegurando maior objetividade e fundamentação técnica na definição do valor, reduzindo a subjetividade inerente ao processo avaliativo.

4. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

4.1. SELEÇÃO DE DADOS DE MERCADO

O levantamento de dados de mercado foi realizado com o objetivo de identificar imóveis comparáveis o mais semelhantes possível ao avaliando, de forma a assegurar representatividade e confiabilidade ao processo de inferência estatística.

A pesquisa resultou em uma amostra inicial de 30 elementos comparativos (Anexo III), selecionados em conformidade com os preceitos da NBR 14.653-2, que regulamenta o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Durante o tratamento da amostra, foram identificados e excluídos 3 comparativos considerados outliers, segundo o critério estatístico de influência (Cook's Distance $> 4/n$). A exclusão se justificou pela discrepância em relação ao conjunto, que poderia comprometer a estabilidade e a robustez do modelo.

Após a depuração, a amostra final foi composta por 27 comparáveis válidos, número considerado estatisticamente adequado para a regressão linear múltipla, conferindo significância, precisão e consistência aos resultados obtidos.

4.2. TRATAMENTO DE DADOS

Para o tratamento dos dados referentes ao imóvel localizado no bairro da Aclimação – São Paulo/SP, foi empregada a Metodologia Científica, mediante aplicação da Estatística Inferencial, com a técnica de Regressão Linear Múltipla.

Essa abordagem permitiu identificar e quantificar a influência das características físicas e locacionais sobre os valores praticados no mercado, fornecendo uma estimativa objetiva e estatisticamente fundamentada do bem avaliando.

As variáveis independentes consideradas no modelo foram aquelas reconhecidas como mais relevantes para explicar a variação dos valores de mercado na região, em conformidade com as práticas consagradas e os preceitos da NBR 14.653-2, a saber:

- Área privativa (m²);
- Número de dormitórios;
- Número de banheiros;
- Número de suítes;
- Idade da edificação (anos);
- Imóvel reformado (sim ou não);
- Tipologia (casa de vila ou não);
- Distância ao Polo Valorizante (Parque da Aclimação);

As variáveis foram testadas e selecionadas conforme a qualidade da informação de mercado, sua significância estatística e capacidade explicativa. Elementos redundantes ou de baixa contribuição foram descartados, garantindo maior robustez e parcimônia à equação de regressão.

O modelo final foi ajustado com a amostra depurada de 27 comparáveis válidos, assegurando consistência, transparência e confiabilidade aos resultados obtidos.

5. CONCLUSÃO

O valor total do imóvel avaliando considerando Parte A e Parte B, usando o Metodologia Científica, com uso da Estatística Inferencial, é de 1.126.927,00 (um milhão, cento e vinte e seis mil, novecentos e vinte e sete reais), ou seja, **R\$ 1.127.000,00 (um milhão, cento e vinte e sete mil reais).**

O resultado da Avaliação é de Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão I.

- ✓ Área privativa: 250,00 m²
- ✓ Dormitórios: 6
- ✓ Banheiros: 3
- ✓ R² ajustado: 0,35 (adequado em amostra heterogênea; dispersão explicada parcialmente)
- ✓ N de comparáveis utilizados: 27
- ✓ Valor unitário estimado (R\$/m²): R\$ 4.508/m²
- ✓ Intervalo de confiança (90%): R\$ 3.218 a R\$ 6.314/m²
- ✓ Valor total estimado: R\$ 1.126.927
- ✓ Intervalo de confiança (90%): R\$ 804.479 a R\$ 1.578.615
- ✓ Grau de Fundamentação: III (tratamento científico – regressão múltipla)
- ✓ Grau de Precisão: I

Nota Técnica: O intervalo de confiança de 90% obtido para o valor do imóvel foi de R\$ 804.479 a R\$ 1.578.615, com amplitude aproximada de R\$ 774.000. Essa amplitude corresponde a cerca de 68% do valor estimado (R\$ 1.126.927), o que caracteriza, segundo a NBR 14653-2 e IBAPE-SP, Grau de Precisão I (baixo). Tal resultado decorre da heterogeneidade dos imóveis comparáveis utilizados na modelagem. O laudo foi classificado como Grau de Fundamentação III (elevado) porque utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento científico por inferência estatística (regressão linear múltipla), com amostra superior a 20 comparáveis válidos (27 após exclusão de outliers) e apresentação de diagnósticos estatísticos, conforme critérios estabelecidos pela NBR 14653-2 e pelo IBAPE-SP.

Encontra-se, o presente trabalho avaliatório com 37 páginas. Acompanham 04 anexos, conforme relação:

- I. MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO;
- II. CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL AVALIANDO;
- III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO;
- IV. PLANILHA DE DADOS COMPARATIVOS;

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

Camila Pedroso Alves Margarido
Arquiteta e Urbanista
Perita Avaliadora
CAU: A236498-0

ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Parte Integrante da Matrícula 119.608 – Folha 01

jessyka 1184968 15/08/2025 12:50:44 1 CNM 111278.2.0119608-48


 LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

 matrícula
 119.608

 ficha
 1

São Paulo, 14 de maio de 2004

IMÓVEL: UM PRÉDIO a Rua Zeferino de Costa nºs 71 altos e 73 baixos que é composto de duas residências, no 37º subdistrito-Aclimação, e seu terreno medindo 5,93m, mais ou menos, de frente para a referida rua, por 24,00 da frente aos fundos, confinando de um lado com o prédio nº 79, de outro com o prédio nº 69, e nos fundos com Simão Elias Henaisse, e sua mulher Helene Hage Chahine Henaisse.

PROPRIETÁRIOS: THEREZA ZARDETTO AMAND, do lar, e seu marido AMERICO AMAND, militar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua Senador Felício dos Santos nº 56.

CONTRIBUINTE: Nº 033.055.0007-7.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 31.480 de 29 de julho de 1964, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
 (Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/119.608 - A presente matrícula foi aberta "ex officio" de conformidade com o Provimento 58/89 da E.C.G.J. - Capítulo XX Seção II - nº 45-B. São Paulo, 14 de Maio de 2004.- Escrevente Substituta, ----
Maria Helena de Oliveira Penna (Maria Helena de Oliveira Penna)

AV-2/ 119.608.- Da escritura referida no registro nº 3, desta matrícula, THERESA ZARDETTO AMAND, também conhecida e assina THEREZA ZARDETTO AMAND, é portadora do RG nº 5.092.591-SSP/SP, e acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 566.081.288-00, e seu marido AMÉRICO AMAND, é portador do RG nº 5.237.571-SSP/SP, e acha-se inscrito no CPF/MF sob nº 022.785.108-00.- São Paulo, 18 de janeiro de 2.005.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-3/ 119.608.- Por escritura de doação datada de 09 de junho de 2.004 (livro 2.084 - fls. 017) do 12º Tabelião de Notas, desta Capital, os proprietários THERESA ZARDETTO AMAND, também conhecida e assina THEREZA ZARDETTO AMAND, brasileira, do lar, RG nº -----
 (continua no verso)

 Para verificar a autenticidade, acesse <https://digital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1C698D41-82D4-4A35-9137-B919E202A5AB>

 Certidão emitida pelo SAEC
www.registradores.onr.org.br/

P.C.

SAEC

Parte Integrante da Matrícula 119.608 – Folha 02

jessyka.1184968.15/08/2025 12:50:44 2.CNM 111278.2.0119608-48



matrícula	ficha
119.608	1 verso

5.092.591-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 566.081.288-00, e seu marido AMÉRICO AMAND, brasileiro, militar, RG nº 5.237.571-SSP/SP inscrito no CPF/MF sob nº 022.785.108-00, residentes e domiciliados na Rua Zeferino da Costa, nº 71, Aclimação, nesta Capital, transmitiram a nua propriedade do imóvel a DENISE JAEGER, brasileira, do lar, RG nº 7.712.863-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 001.228.488-29, casada sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.325, no livro 3-Registro auxiliar no 4º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, com RONALDO SILVEIRA JAEGER, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 5.887.359-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 010.438.738-64, residentes e domiciliados à Alameda dos Auetis, nº 463, Planalto Paulista, nesta Capital; e RICARDO AMAND, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 11.605.865-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 022.232.628-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ELISABETE AMAND, brasileira, do lar, RG nº 9.957.025-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 022.703.928-92, residentes e domiciliados à Rua Motuca, nº 71, Aclimação, nesta Capital, pelo valor de R\$126.058,00.- São Paulo, 18 de janeiro de 2.005.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-4/ 119.608.- Da escritura referida no registro nº 3, desta matrícula, os doadores THERESA ZARDETTO AMAND, também conhecida e assina THEREZA ZARDETTO AMAND, e seu marido AMÉRICO AMAND, já qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel, extensivas aos frutos e rendimentos, com a condição de que em caso de falecimento de um dos doadores, o seu quinhão, no referido usufruto, caberá ao cônjuge sobrevivente, tudo nos termos do art. 1.411, do Código Civil Brasileiro, pelo valor de R\$63.029,00.- ficando esclarecido que o imposto devido pelo usufruto, foi pago pela totalidade da plena propriedade do imóvel.- São Paulo, 18 de janeiro de 2.005.- Escrevente substituto, ----- *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua na ficha nº 2)

 Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/va/taacao.aspx?HashQRC=1C698D41-82D4-4A35-9137-B919E202A5AB>

.onr

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

 Serviço de Assessoria
 Jurídica Gratuita

saec

Parte Integrante da Matrícula 119.608 – Folha 03

jessyka 1184968 15/08/2025 12:50:44 3 CNM 111278.2.0119608-48


 LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula

119.608

ficha

2

São Paulo, 21 de julho de 2015

(continuação da ficha nº 1)

Prenotação: 462207 de 07/07/2015.

AV-5/ 119.608.- FICA CANCELADO o usufruto vitalício registrado sob nº 4, desta matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários AMÉRICO AMAND e THERESA ZARDETTO AMAND também conhecida como THEREZA ZARDETTO AMAND o que se comprova pela Certidão de fls. 212v, Livro nº C-029, Termo nº 19312, emitida em 03 de junho de 2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito - Aclimação, nesta Capital; e Certidão de Óbito Matrícula 122804 01 55 2014 4 00348 115 0208292-04, emitida em 20 de setembro de 2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, respectivamente nos termos do requerimento datado de 07 de julho de 2015. Valor R\$294.812,33.- São Paulo, 21 de julho de 2015.- Escrevente autorizado, -----

(Paulo Ramão Silva Santos).

Prenotação: 484006 de 19/10/2016.

AV-6/ 119.608.- Conforme Protocolo de Indisponibilidade, emitido em 18 de outubro de 2016, sob nº 201610.1814.00201385-IA-570, extraído dos autos do processo nº 00097091620114025001, da 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória, Estado do Espírito Santo, Tribunal Regional do Federal da 2ª Região, procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 13/2012 da C.G., para constar que RICARDO AMAND inscrito no CPF/MF sob nº 022.232.628-05, encontra-se com seus bens INDISPONÍVEIS - São Paulo, 26 de outubro de 2016. - Escrevente Autorizada, -----

(Sandra Maria Benichio)

Prenotação: 509172 de 01/03/2018.

AV-7/ 119.608.- De conformidade com a Certidão datada de 01 de março de 2018, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de ordem: 0144294-98.2007.8.26.0100, movida por PEDRO LUIZ DONATTI, inscrito no CPF/MF sob nº 471.996.368-49, contra RICARDO AMAND, inscrito no CPF/MF sob nº 022.232.628-05; ELISABETE AMAND, inscrita no CPF/MF sob nº 022.703.928-92 e

(continua no verso)

 Para verificar a autenticidade, acesse <https://ndigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1C698D41-82D4-4A35-9137-B919E202A5AB>

.onr

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

 Serviço de Atendimento
 Especializado

saec

Parte Integrante da Matrícula 119.608 – Folha 04

jessyka 1184968 15/08/2025 12:50:44 4 CNM 111278.2.0119608-48



matrícula 119.608	ficha 2
----------------------	------------

KEYWEST TRADE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.572.356/0001-25, produzida eletronicamente, conforme disposto no Parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG, 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida por ordem do MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível, do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel constante do R-3 desta matrícula, de propriedade de RICARDO AMAND e sua mulher ELISABETE AMAND, já qualificados, foi PENHORADA para garantia da dívida no valor de R\$695.041,24 no qual está incluído o valor da penhora dos imóveis matriculados sob nºs 24.165, no Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá, deste Estado e 1.804, no Oficial de Registro de Imóveis de São Roque, deste Estado.- Figurando como depositário RICARDO AMAND, já qualificado.- São Paulo, 22 de março de 2018.- Escrevente Substituta, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

 Para verificar a autenticidade, acesse <https://ndigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1C898D41-82D4-4A35-9137-B919E202A5AB>

 saec
 Serviço de Assessoria
 Certificada em 01/10/2025 às 12:34, sob o número WJM125422944984
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014094-41.2023.8.26.0100 e código z6NhMhoJ

Parte Integrante da Matrícula 119.608 – Folha 05

jesyika.1184968-15/08/2025 12:50:44 5 CNM 1112783.0119608-68



119.608



República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial



Pedido nº 1184968

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. A presente certidão está assinada com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil** (verificação através do site <https://validar.iti.gov.br/>). **Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintanária.**

São Paulo, 15 de agosto de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Jessyika Thamiris Uchoa da Silva, Escrevente Autorizada

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Secretaria da Fazenda	R\$	8,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Ministério Público	R\$	2,12
Município	R\$	0,88
Total	R\$	73,72

O 31º Subdistrito PRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACUMBAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1986, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16rf.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela servente.



Selo Digital: 1112783C3151A20118496825L

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1C698D41-82D4-4A35-9137-B919E202A5AB>

certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec
Sistema de Arquivamento
Eletrônico de Documentos

Parte Integrante da Matrícula 119.608 – Folha 06



Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1C698D41-82D4-4A35-9137-B919E202A5AB>

EM BRANCO



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



saec

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 033.055.0007-7

Local do Imóvel:

R ZEFERINO DA COSTA, 71 - E 73

CEP 01526-060

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ZEFERINO DA COSTA, 71 - E 73

CEP 01526-060

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

200

Testada (m):

8,00

Área não incorporada (m²):

0

Fração ideal:

1,0000

Área total (m²):

200

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

250

Padrão da construção:

1-C

Área ocupada pela construção (m²):

130

Uso: residência

Ano da construção corrigido:

1970

Valores de m² (R\$):

- de terreno:

3.653,00

- da construção:

2.846,00

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

- da área incorporada:

730.600,00

- da área não incorporada:

0,00

- da construção:

213.450,00

Base de cálculo do IPTU:

944.050,00

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 2025.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/12/2025, em

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

ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 01 - PORTÃO DE ENTRADA DA VILA



FOTO 02 - RUA DE ACESSO A VILA - PAES DE ANDRADE



FOTO 03 - RUA DE ACESSO A VILA - PAES DE ANDRADE



FOTO 04 - RUA INTERNA DA VILA - VISTA DE QUEM OLHA DE FRENTE PARA CASA PARA LATERAL DIREITA

Rua Apinajés, 352 cj. 101 –Perdizes - São Paulo
Tel: +55 (11) 98199-6782
E-mail: pericia@trkarquitetura.com.br

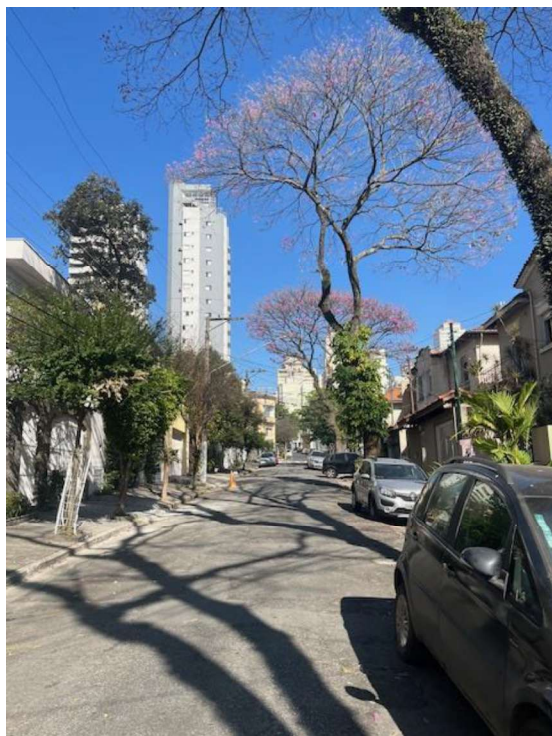


FOTO 05 – RUA INTERNA DA VILA – VISTA DE QUEM OLHA DE FRENTE PARA CASA PARA LATERAL ESQUERDA



FOTO 06 – FACHADA PRINCIPAL DA CASA



FOTO 07 – FACHADA PRINCIPAL DA CASA



FOTO 08 – FACHADA COM ENTRADA PARTE A, ENTRADA PARTE B E PORTÃO GARAGEM



FOTO 09 –ENTRADA PARTE A

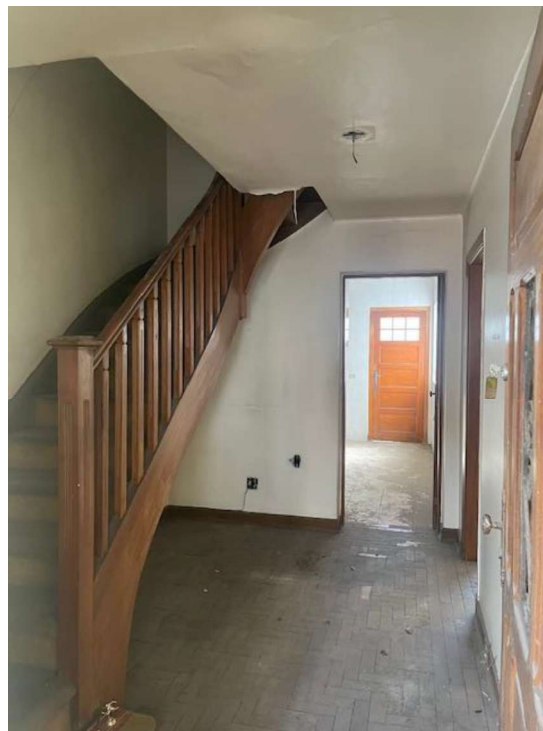


FOTO 10 – HALL DE ENTRADA COM COZINHA AO FUNDO, SALA DE ESTAR A DIREITA E ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 11 – HALL DE ENTRADA COM PORTA PRINCIPAL AO FUNDO



FOTO 12 – SALA DE ESTAR



FOTO 13 – SALA DE ESTAR



FOTO 14 – COZINHA COM PORTA DE ACESSO A ÁREA EXTERNA AO FUNDO



FOTO 15 – COZINHA COM HALL DE ENTRADA AO FUNDO



FOTO 16 – ÁREA EXTERNA COM PORTA DE ACESSO AO DORMITÓRIO EXTERNO AO FUNDO



FOTO 17 – ÁREA EXTERNA COM PORTA DE ACESSO A COZINHA AO FUNDO E PORTA DE ACESSO AO BANHEIRO DO LADO DIREITO



FOTO 18 – BANHEIRO EXTERNO



FOTO 19 – DORMITÓRIO EXTERNO



FOTO 20 – ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 21 – ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 22 – DOMITÓRIO 1 – SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 23 – DOMITÓRIO 1 – SEGUNDO PAVIMENTO

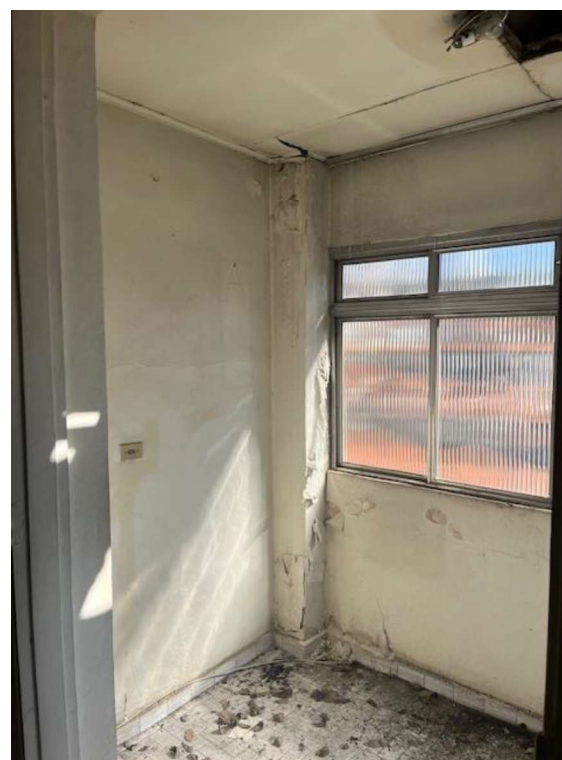


FOTO 24 – DOMITÓRIO 1 – SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 25 – DOMITÓRIO 1– SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 26 – DOMITÓRIO 2– SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 27 – DOMITÓRIO 3 – SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 28 – BANHEIRO – SEGUNDO PAVIMENTO



FOTO 29 – PORTA DE ACESSO A PARTE B DO IMÓVEL



FOTO 30 – SALA DE ESTAR COM PORTA DE ACESSO AO DORMITÓRIO A DIREITA E CORREDOR DE ACESSO AO BANHEIRO E COZINHA



FOTO 31 – SALA DE ESTAR COM PORTA DE ENTRADA AOS FUNDOS E PORTA DE ACESSO AO DORMITÓRIO A ESQUERDA



FOTO 32 – DORMITÓRIO 1



FOTO 33 – BANHEIRO



FOTO 34 – COZINHA COM PORTA DE ACESSO AO DORMITÓRIO 2 AO FUNDO



FOTO 35 – DORMITÓRIO 2



FOTO 36 – COZINHA COM PORTA DE ACESSO A ÁREA EXTERNA A ESQUERDA



FOTO 37 – ÁREA EXTERNA COM ESCADA DE ACESSO



FOTO 38 – ÁREA EXTERNA COM PORTA DE ACESSO A COZINHA E CORREDOR DE ACESSO AO JARDIM A ESQUERDA



FOTO 39 – ÁREA EXTERNA



FOTO 40 – ÁREA EXTERNA - JARDIM

ANEXO IV: TABELA ELEMENTOS PESQUISADOS E FONTES INFORMANTES

Dado	Endereço	Valor Total	Valor Unitário	Área	Dormitórios	Banheiros	Suítes	Idade Estimad	Reformado	Tipologia (Casa de Me ou Não)	Distancia Polo Valorizante	Informante	Contato
1	Rua Zefelino da Costa	R\$ 1.800.000,00	R\$ 8.181,82	220,00	3	4	1	30	N	VLA	650	LEF PROPERTIES	4550-5000
2	Rua Zefelino da Costa	R\$ 2.429.000,00	R\$ 9.716,00	250,00	3	6	3	30	N	VLA	650	LEF PROPERTIES	4550-5001
3	Rua Zefelino da Costa	R\$ 3.000.000,00	R\$ 13.043,48	230,00	4	4	2	35	N	VLA	650	C-T alisei	11 2384-8102
4	Rua Zefelino da Costa	R\$ 2.530.000,00	R\$ 8.877,19	285,00	3	6	3	25	N	VLA	700	Pontine Imóveis	(11) 3277-3277
5	Rua Zefelino da Costa	R\$ 2.429.000,00	R\$ 9.166,04	265,00	3	6	3	25	N	VLA	650	Intelecta imóveis	(11) 5594-1013
6	Rua Rubi	R\$ 2.298.000,00	R\$ 5.346,51	430,00	4	4	2	35	N	NAO E VLA	450	Imobiliária Nova São Paulo	(11) 5594-1013
7	Rua Saffra	R\$ 1.580.000,00	R\$ 6.320,00	250,00	3	3	3	30	S	NAO E VLA	550	Daniela Koyuki Hamano	(11) 91486-0007
8	Rua ALBINA BARBOSA	R\$ 1.780.000,00	R\$ 7.355,37	242,00	3	4	1	55	N	VLA	400	ZIMMERMAN MÓVEIS	(11) 5555-1000
9	Rua Pavéguas	R\$ 2.650.000,00	R\$ 6.794,67	390,00	4	6	4	50	N	VLA	280	Laper Negócios Imobiliarios	(11) 99173-6366
10	Avenida Lacerda Franco	R\$ 2.030.000,00	R\$ 10.099,50	201,00	3	4	2	30	S	VLA	700	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5269
11	Rua Nilo	R\$ 1.200.000,00	R\$ 6.666,67	180,00	3	2	0	50	N	VLA	950	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5270
12	Travessa Calado	R\$ 2.800.000,00	R\$ 6.947,89	403,00	3	3	0	50	N	VLA	1.700	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5271
13	Travessa Alfredo Vidpi	R\$ 995.000,00	R\$ 5.527,78	180,00	3	3	0	30	S	VLA	950	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5272
14	Rua Guimarães Passos	R\$ 2.390.000,00	R\$ 9.521,91	251,00	3	3	5	10	S	VLA	850	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5273
15	Avenida Lacerda Franco	R\$ 1.650.000,00	R\$ 6.932,77	238,00	6	3	2	40	N	VLA	700	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5274
16	Travessa Professor Afonso Adinolfi	R\$ 2.500.000,00	R\$ 5.555,56	450,00	4	8	2	30	S	VLA	700	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5275
17	Rua Alves Ribeiro	R\$ 1.480.000,00	R\$ 12.333,33	120,00	2	3	1	35	S	VLA	1.300	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5276
18	Rua Teodureb Souto	R\$ 950.000,00	R\$ 4.797,98	198,00	3	3	3	30	N	VLA	1.000	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5277
19	Rua Doutora Romilda Valentinno	R\$ 1.800.000,00	R\$ 7.500,00	240,00	4	3	1	50	S	VLA	1.100	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5278
20	Rua Dona Brígida	R\$ 1.200.000,00	R\$ 9.285,71	140,00	3	4	1	50	N	VLA	950	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5277
21	Rua do Paraíso	R\$ 2.840.000,00	R\$ 20.285,71	140,00	3	2	1	30	S	VLA	1.000	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5278
22	Rua Alves Ribeiro	R\$ 1.480.000,00	R\$ 12.333,33	120,00	2	3	1	30	S	VLA	1.300	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5279
23	Rua Elias Assad Chedid	R\$ 1.280.000,00	R\$ 13.763,44	93,00	2	4	2	20	S	VLA	1.400	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5280
24	Rua Felício Elias	R\$ 900.000,00	R\$ 8.653,85	104,00	2	2	0	30	N	VLA	800	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5281
25	Rua Becker	R\$ 532.000,00	R\$ 6.650,00	80,00	2	2	0	30	N	VLA	1.300	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5282
26	Rua Francisco Cruz	R\$ 1.200.000,00	R\$ 12.142,86	140,00	3	2	0	30	N	VLA	1.800	Lopes Imobiliária	(11) 99392-5283
27	Rua Coronel Diogo.	R\$ 790.000,00	R\$ 5.266,67	150,00	4	3	1	50	N	VLA	950	Pontine Imóveis	(11) 3277-3277
28	Rua Germano Ferrante	R\$ 1.290.000,00	R\$ 9.347,83	138,00	3	3	1	30	N	VLA	450	ZIMMERMAN MÓVEIS	(11) 5555-1000
29	Rua Pais de Andrade	R\$ 1.705.000,00	R\$ 8.119,05	210,00	4	5	2	50	N	VLA	450	Rick Imóveis	(11) 5555-4399
30	Rua Germano Ferrante	R\$ 1.450.000,00	R\$ 12.083,33	120,00	6	5	3	50	N	VLA	450	Leardi Saúde 267	(11) 2936-6013

**EXMA SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
Fórum João Mendes Júnior**

Processo Digital nº: 00140944120238260100

Assunto: Propriedade

Reqte: Denise Jaeger

Reqdo : Ricardo Amand

Credor: Pedro Luiz Donatti

Perita: Camila Pedroso Alves Margarido

CAMILA PEDROSO ALVES MARGARIDO, Perita Judicial Avaliadora de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Exa., juntar o Laudo de Avaliação do Imóvel localizado Rua José Inácio Correa, nº145, ap 13 aos autos deste processo.

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

Termos em que,
Pede deferimento.

CAMILA PEDROSO ALVES MARGARIDO
Arquiteta e Urbanista
Perita Avaliadora
CAU: A236498-0

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETO	Imóvel Avaliando: Apartamento Residencial Rua José Inácio Correa, nº145, ap 13 Enseada Guarujá - SP
OBJETIVO	valor de mercado de compra e venda
FINALIDADE	valor de venda
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Tratamento Científico por Inferência Estatística com Regressão Linear Múltipla
ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO	Grau de Fundamentação: III Grau de Precisão: II
VALOR DA AVALIAÇÃO	R\$ 311.800 (trezentos e onze mil e oitocentos reais)

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

CAMILA PEDROSO ALVES MARGARIDO
 Arquiteta e Urbanista
 Perita Avaliadora
 CAU: A236498-0

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES;
2. INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO;
 - 2.1. LOCALIZAÇÃO, INFRAESTRUTURA URBANA E MOBILIDADE
 - 2.2. PRINCIPAIS FATORES VALORIZANTES
 - 2.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GERAL DA REGIÃO
 - 2.4. ZONEAMENTO
 - 2.5. VISTORIA AO IMÓVEL
3. MÉTODOS E CRITÉRIOS;
4. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS
 - 4.1. SELEÇÃO DE DADOS DE MERCADO
 - 4.2. TRATAMENTO DOS DADOS
5. CONCLUSÃO.

ANEXOS

- I. MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO;
- II. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO;
- III. PLANILHA DE DADOS COMPARATIVOS E DADOS INFORMANTES.

1. PRELIMINARES

Visa o Solicitante, por meio da presente avaliação, determinar o valor de mercado do imóvel objeto deste laudo, caracterizado como um apartamento residencial com área útil total de 87,74 m², situado à Rua José Inácio Correa, nº 145, apartamento 13, Bairro da Enseada, município do Guarujá/SP, o qual, para todos os efeitos deste trabalho, será doravante denominado imóvel avaliando.

O bem encontra-se devidamente registrado sob a Matrícula nº 24.165 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá, conforme documentação apresentada pelo Solicitante e reproduzida neste laudo como Anexo I, garantindo a rastreabilidade jurídica e a vinculação formal entre o objeto da avaliação e seu registro imobiliário oficial.

2. INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1. LOCALIZAÇÃO, INFRAESTRUTURA URBANA E MOBILIDADE

O imóvel avaliando localiza-se no município do Guarujá, integrante da Região Metropolitana da Baixada Santista, no litoral do estado de São Paulo. Geograficamente, situa-se na Ilha de Santo Amaro, a nordeste da Ilha de São Vicente e da Baía de Santos, inserindo-se em um dos polos turísticos e econômicos mais relevantes do litoral paulista.

O município é reconhecido por suas 27 praias, que variam entre áreas urbanizadas, com infraestrutura consolidada e vocação para o turismo de massa, e praias selvagens, acessíveis por trilhas, ideais para atividades de ecoturismo e contato direto com a natureza. Essa diversidade contribui para a expressiva valorização imobiliária e para a dinamização de setores econômicos estratégicos, como o turismo, a hotelaria e hospedagem, o comércio, o mercado imobiliário e atividades vinculadas ao porto de Santos.

O imóvel encontra-se no Bairro Enseada, em área caracterizada como Loteamento João Batista Julião, consolidada e tradicional na ocupação urbana do Guarujá. A região é marcada por uso predominantemente residencial de médio e alto padrão, com presença de edificações multifamiliares, casas de veraneio e

condomínios fechados, intercalados a pontos de uso comercial e misto, que garantem conveniência e serviços no entorno.

A Praia da Enseada, localizada a apenas uma quadra do imóvel, constitui o principal fator de valorização regional. Com 5,6 km de extensão, é a mais extensa do município, dotada de infraestrutura completa — calçamento, quiosques padronizados, ciclovias e serviços de apoio ao turismo. Na extremidade próxima ao imóvel está o Canto do Tortuga, reconhecido como ponto estratégico para atividades náuticas, ancoragem de embarcações e prática de esportes aquáticos, reforçando o caráter turístico e de lazer da região.

A localização do imóvel conta com acesso facilitado às principais vias estruturadoras do município, entre as quais se destacam a Avenida Miguel Estefano, importante eixo de ligação litorânea; a Estrada de Pernambuco, que conecta áreas internas e outros bairros; e a Avenida Dom Pedro I, considerada uma das vias mais relevantes da cidade por interligar diferentes setores urbanos. As vias de acesso imediato ao imóvel apresentam características heterogêneas, variando entre ruas pavimentadas em asfalto, trechos com lajotas sextavadas de concreto e ainda ruas em terra batida, como é o caso da própria Rua José Inácio Correa, onde se localiza o condomínio.

A infraestrutura urbana do entorno é completa, contemplando rede de esgoto, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, coleta regular de resíduos sólidos e abastecimento de água. Além disso, a região dispõe de ampla conectividade com comércio, serviços e equipamentos urbanos, como supermercados, hortifrutis, farmácias, escolas, universidades e serviços de conveniência, o que assegura funcionalidade e praticidade aos moradores.

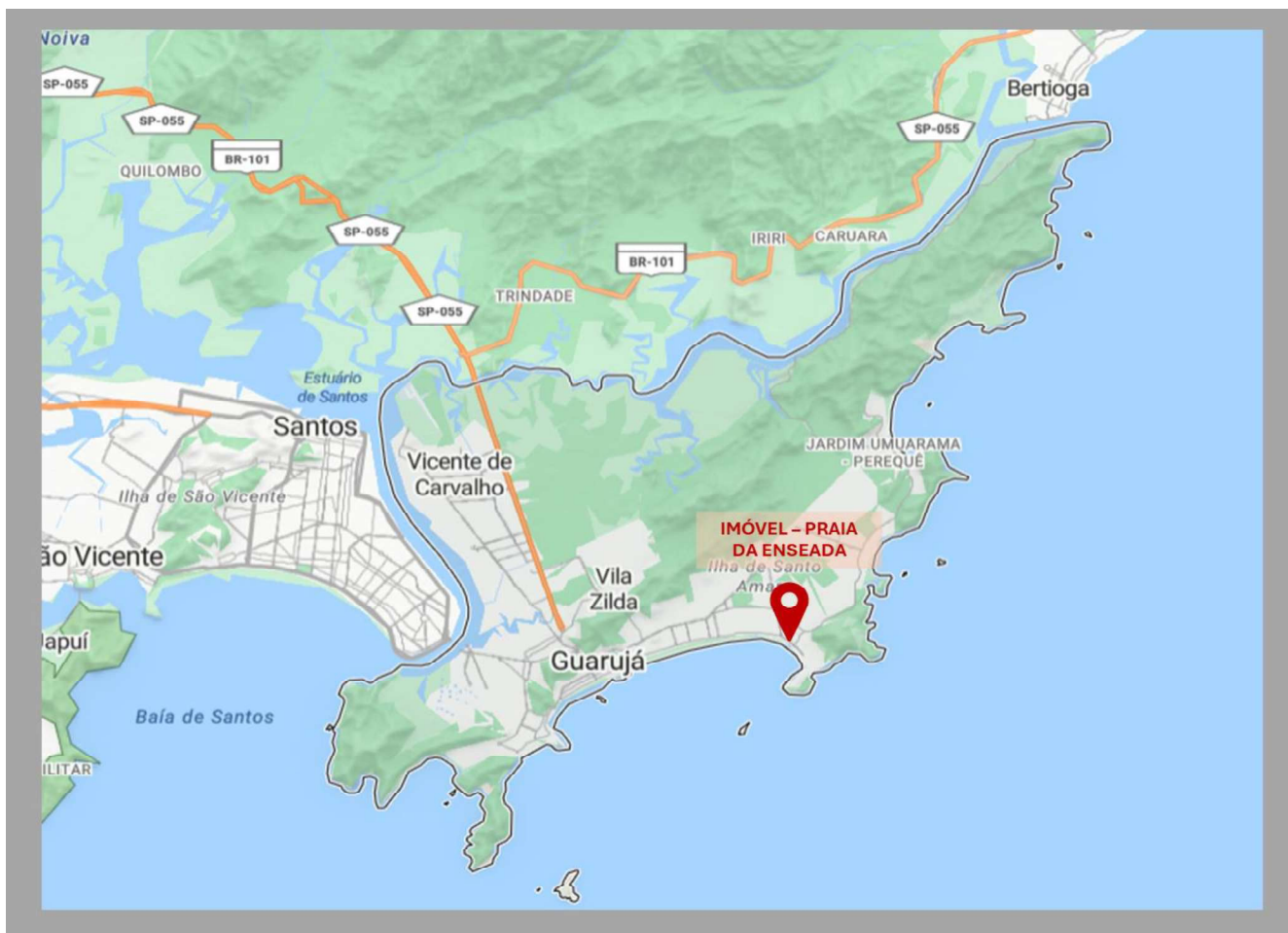
2.2. FATORES DE VALORIZAÇÃO REGIONAL

- Proximidade imediata com a Praia da Enseada e o Canto do Tortuga, referência náutica e turística;
- Infraestrutura consolidada do bairro, com comércio e serviços diversificados;
- Vocação turística do município, que impulsiona a liquidez do mercado imobiliário;
- Mobilidade urbana, com vias estruturadoras próximas;
- Infraestrutura urbana completa, que garante qualidade de vida e valorização dos imóveis;
- Potencial de crescimento imobiliário, com novos empreendimentos verticais no entorno, refletindo a demanda aquecida por segundas residências e imóveis de veraneio.

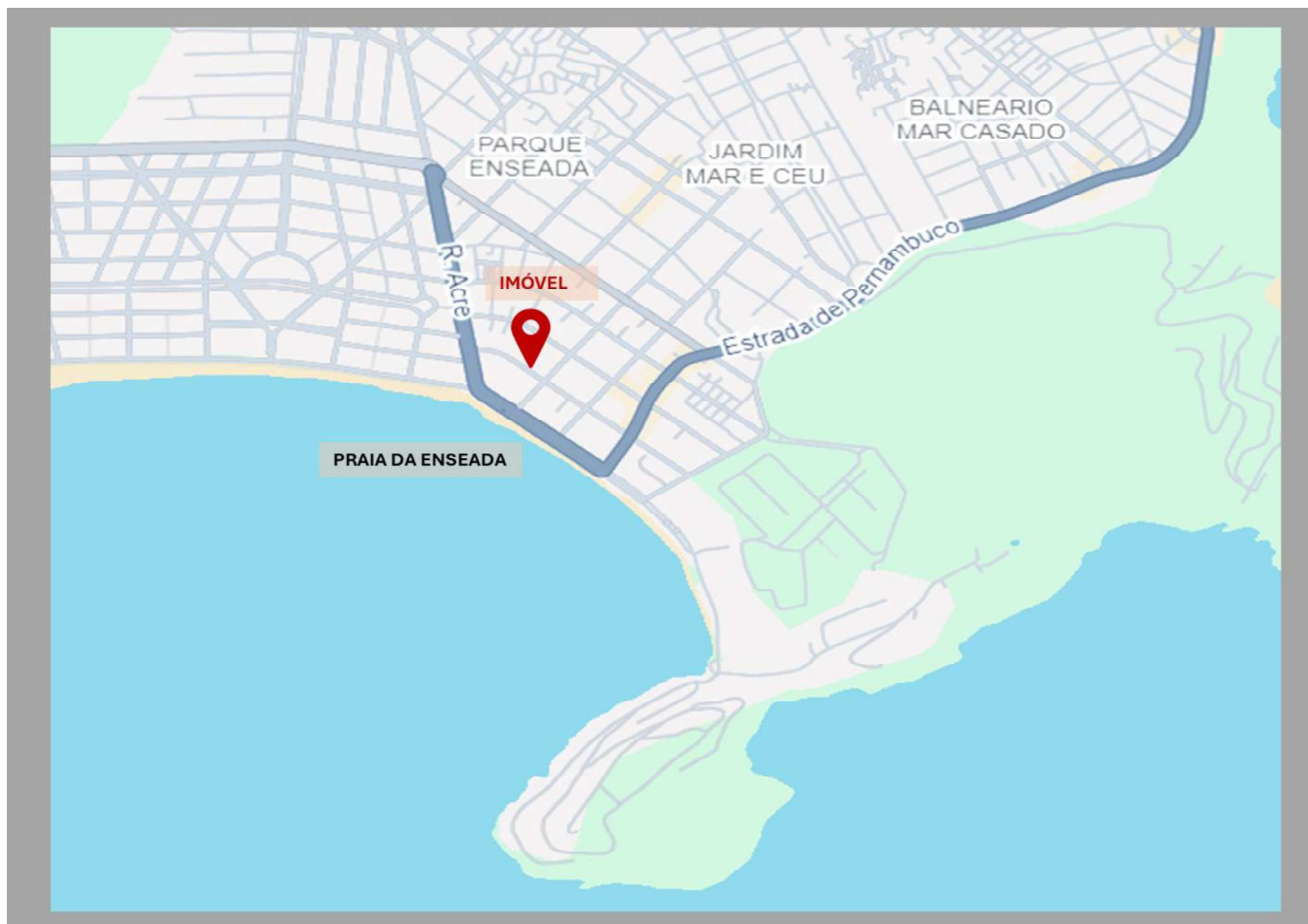
Esses fatores configuram uma condição favorável de valorização presente e futura, justificando a procura contínua por imóveis residenciais na região, tanto para uso próprio quanto para investimento em locação de temporada.

2.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GERAL DA REGIÃO

2.3.1. MAPA MUNICÍPIO DO GUARUJÁ

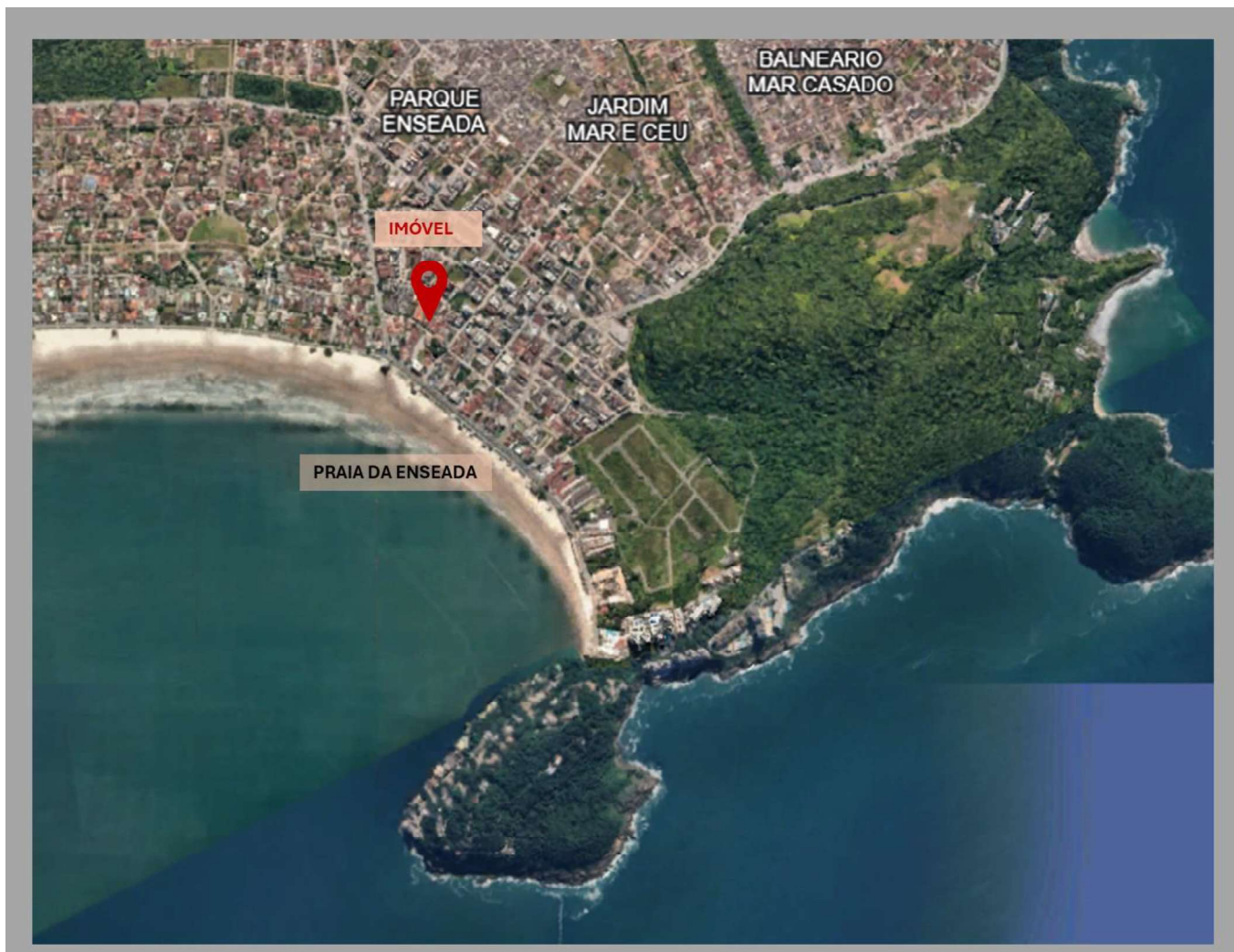


FONTE: GOOGLE EARTH

2.3.2. MAPA MUNICÍPIO DO GUARUJÁ – APROXIMAÇÃO ÁREA IMÓVEL AVALIANDO

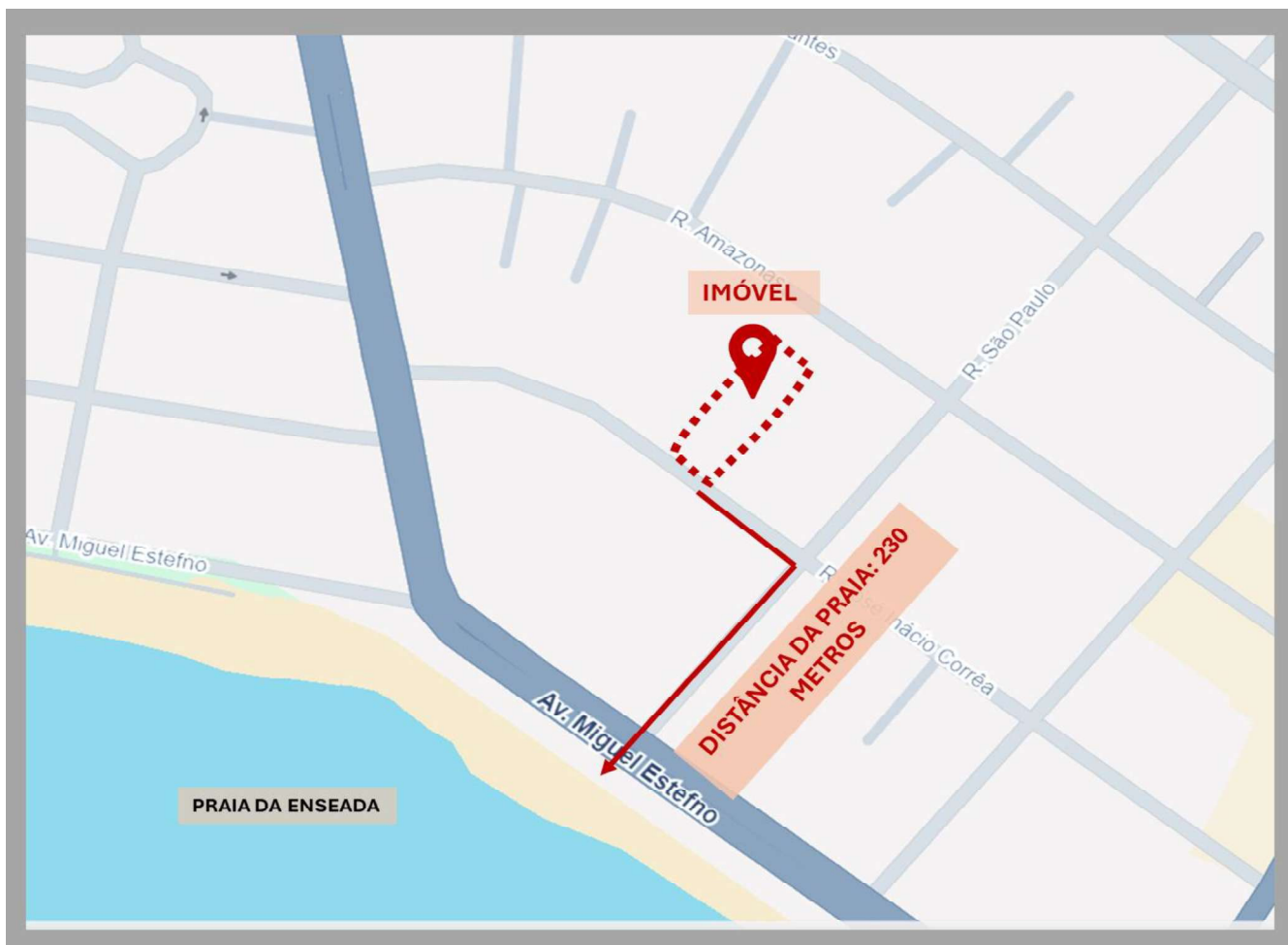
FONTE: GOOGLE EARTH

**2.3.3. FOTO AÉREA (SATÉLITE) MUNICÍPIO DO GUARUJÁ – APROXIMAÇÃO ÁREA IMÓVEL
AVALIANDO**



FONTE: GOOGLE EARTH

2.3.4. MAPA MUNICÍPIO DO GUARUJÁ – APROXIMAÇÃO ÁREA IMÓVEL AVALIANDO COM DISTÂNCIA A PRAIA DA ENSEADA



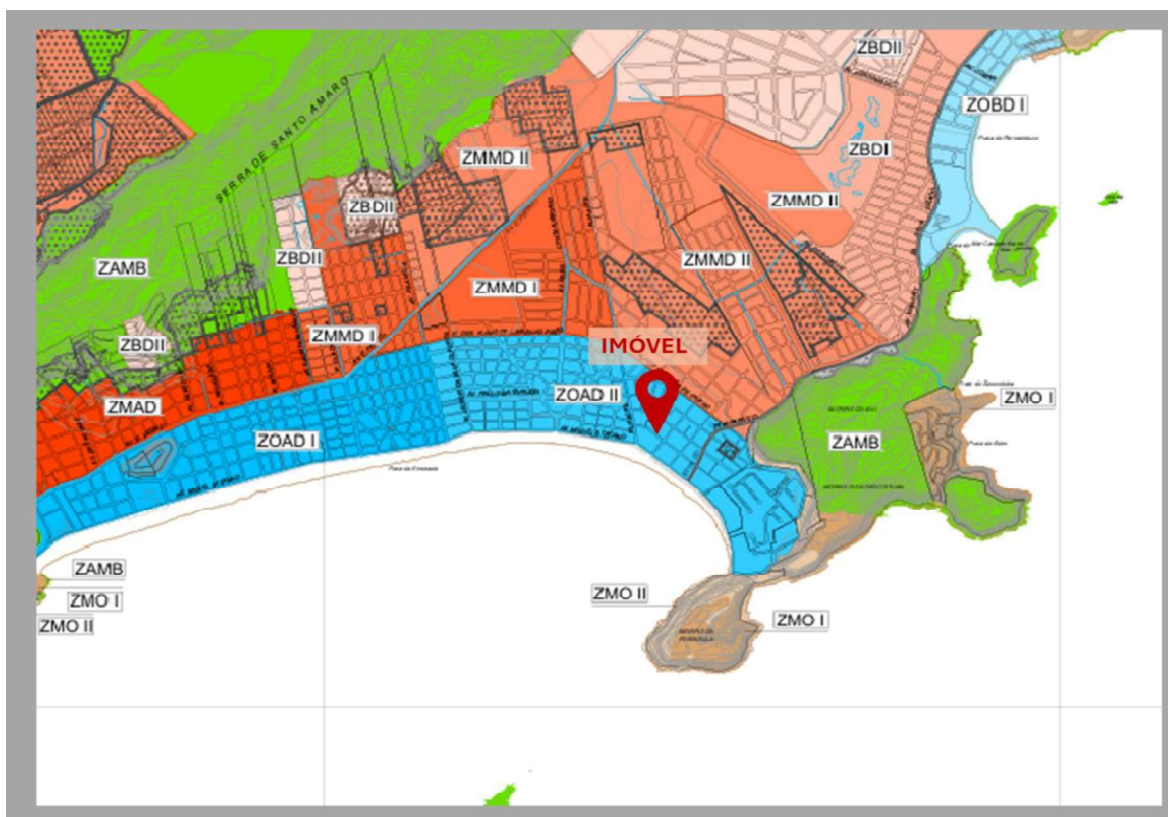
FONTE: GOOGLE EARTH

**2.3.5. FOTO AÉREA (SATÉLITE) MUNICÍPIO DO GUARUJÁ – APROXIMAÇÃO ÁREA IMÓVEL
AVALIANDO COM DISTÂNCIA A PRAIA DA ENSEADA**



FONTE: GOOGLE EARTH

TABELA I - ZONEAMENTO	
SETOR:	033
QUADRA:	055
LOTE:	0007
ZONA DE USO:	ZONA DE ORLA – ZOAD II
ZONA DE ADENSAMENTO	4
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:	2
GABARITO DE ALTURA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE	5
RECO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS	NA



2.5. VISTORIA AO IMÓVEL

A vistoria foi realizada em 14 de julho de 2025, no imóvel caracterizado como um apartamento residencial, com área privativa de 87,74 m², situado à Rua José Inácio Correa, nº 145, apartamento 13, Bairro da Enseada, município do Guarujá, Estado de São Paulo. O imóvel localiza-se no primeiro pavimento, com acesso exclusivamente por escada, não dispondo de elevador, o que restringe parcialmente sua acessibilidade.

O imóvel avaliando integra o Condomínio Edifício Fátima, edificação multifamiliar composta por três pavimentos, implantada sobre pilotis, com vagas de estacionamento no térreo. O edifício encontra-se murado em todo o perímetro, dispondo de portão de acesso para veículos e portão independente para pedestres, ambos posicionados na lateral.

A circulação vertical do edifício é dividida em dois halls distintos: um destinado às unidades voltadas para a Rua Principal e outro voltado às unidades com vista lateral e fundos, no qual se insere o apartamento avaliando. A unidade nº 13 é acessada pelo hall de fundos, por meio de escadas, e dispõe de porta social e porta de serviço, garantindo acessos independentes.

Internamente, o apartamento é composto por cozinha, área de serviço com banheiro anexo, sala de estar voltada para a lateral esquerda do edifício, hall íntimo de distribuição, três dormitórios e um banheiro social. Os ambientes internos são revestidos com lajotas cerâmicas vermelhas no piso, enquanto a cozinha e os banheiros apresentam revestimento cerâmico antigo em pisos e paredes, condizente com o padrão construtivo da época. Constatou-se ainda a presença de armários embutidos nos dormitórios e na cozinha, em estado de conservação precário, com sinais de desgaste. No momento da vistoria, a unidade encontrava-se mobiliada, porém desocupada e sem manutenção adequada.

Quanto à ventilação e à iluminação natural, os dormitórios possuem janelas voltadas para as laterais, sendo dois dormitórios orientados para a lateral direita e um para a lateral esquerda, mesma orientação da sala de estar. A cozinha não possui janela própria, comunicando-se apenas com a área de serviço por meio de porta; esta, por sua vez, apresenta vão aberto sem esquadria envidraçada, voltado para a lateral direita da edificação, o que restringe a entrada de luz e ventilação natural nos ambientes de apoio.

Conclui-se, portanto, que o apartamento apresenta padrão construtivo simples, com limitações quanto à insolação e ventilação natural, além de evidências de desocupação prolongada e desgaste em revestimentos, acabamentos e mobiliário fixo. Esses fatores repercutem negativamente em sua valorização de mercado, quando comparado a unidades em melhor estado de conservação e com condições mais adequadas de habitabilidade, embora se reconheça o potencial de recuperação mediante reformas e intervenções de manutenção.

3. MÉTODOS E CRITÉRIOS

Os cálculos do valor de mercado do imóvel foram conduzidos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com tratamento científico da amostra mediante a aplicação da regressão linear múltipla (inferência estatística), em conformidade com as recomendações da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2.

A adoção desta metodologia justifica-se em razão da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e, principalmente, da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado imobiliário local, as quais permitiram o emprego de técnicas estatísticas robustas.

Durante o processo de tratamento dos dados, não houve exclusão de comparáveis por outliers relevantes; contudo, algumas variáveis independentes foram descartadas pelo critério de significância

estatística (p-valor elevado), segundo o método stepwise. A amostra final utilizada no modelo de regressão foi composta por 28 comparáveis válidos.

Para garantir a transparência e rastreabilidade do trabalho, a amostra completa encontra-se em anexo, permitindo a verificação das informações coletadas no mercado.

4. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

4.1. SELECIONAMENTO DE DADOS

O levantamento foi realizado com o objetivo de obter dados de imóveis mais semelhantes possíveis ao avaliando. Foram coletadas ofertas de mercado, resultando em uma amostra inicial com 28 comparativos.

A seleção atendeu aos preceitos da ABNT NBR 14.653-2, priorizando imóveis da mesma região e com características construtivas e de localização similares ao avaliando.

No tratamento dos dados, aplicou-se o critério estatístico de significância das variáveis. Após essa etapa, o modelo foi ajustado sem exclusão de observações por outliers, permanecendo os 28 comparativos como amostra válida.

4.2. TRATAMENTO DE DADOS

Para o tratamento foi utilizada a Metodologia Científica, com uso da Estatística Inferencial por meio de Regressão Linear Múltipla.

As características inicialmente consideradas foram:

- Área privativa;
- Número de dormitórios;
- Número de banheiros;
- Número de suítes;
- Vagas de garagem;
- Idade da edificação;
- Distância da praia,;
- Estado de conservação (reformado ou não);
- Vista para o mar (sim ou não).

Foram realizadas simulações com diferentes combinações de variáveis, utilizando o procedimento stepwise, que seleciona automaticamente as variáveis estatisticamente significativas. O modelo final identificou a variável Reformado como significativa para explicar a variação dos valores de mercado na amostra analisada.

O resultado foi um R^2 ajustado de 0,45, considerado adequado para amostras heterogêneas de mercado. O modelo permitiu a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando com intervalo de confiança estatístico

5. CONCLUSÃO

O valor total do imóvel avaliando usando o Metodologia Científica, com uso da Estatística Inferencial, é de R\$ 311.709 (trezentos e onze mil, setecentos e nove reais), ou seja, **R\$ 311.800,00 (trezentos e onze mil e oitocentos reais)**.

O resultado da Avaliação é de Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão II.

- ✓ Área privativa: 87,74 m²
- ✓ Dormitórios: 3
- ✓ Banheiros: 2
- ✓ Suítes: 0
- ✓ Vagas: 1
- ✓ R² ajustado: 0,45 (adequado em amostra heterogênea; dispersão explicada parcialmente)
- ✓ N de comparáveis utilizados: 28
- ✓ Valor unitário estimado (R\$/m²): R\$ 3.552/m²
- ✓ Intervalo de predição (95%): R\$ 1.116 a R\$ 5.987/m²
- ✓ Valor total estimado: R\$ 311.709
- ✓ Intervalo de predição (95%): R\$ 97.953 a R\$ 525.465
- ✓ Grau de Fundamentação: III (tratamento científico – regressão múltipla)
- ✓ Grau de Precisão: II

Encontra-se, o presente trabalho avaliatório com 33 páginas. Acompanham 03 anexos, conforme relação:

- I. MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO;
- II. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO;
- III. PLANILHA DE DADOS COMPARATIVOS E FONTES INFORMANTES;

São Paulo , 08 de setembro de 2025.

Camila Pedroso Alves Margarido
Arquiteta e Urbanista
Perita Avaliadora
CAU: A236498-0

ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Parte Integrante da Matrícula 24165 – Folha 01



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKU68-QHREB-FROEK-GZ3JR>

O N.º 2-REGISTRO GERAL

Matrícula **24165**

Ficha **01**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Querubino Muniz Sampaio
— OFICIAL VITALÍCIO —

Guarujá, 24 de Março de 1981

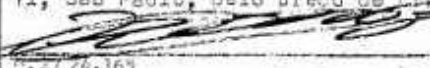
CNM: 120469.2.0024165-45

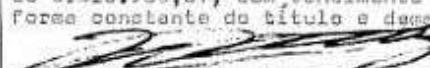
Imóvel:- Apartamento nº 13, da rua José Inácio Corrêas nº 145, município, distrito e comarca de Guarujá, confrontando na frente com o 2º hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria e apartamento nº 14, de um lado com o espaço da área de recuo lateral esquerda, do outro com o espaço da área de recuo lateral direita e nos fundos com o apartamento 12, tendo a área útil de 87,74 m2., área comum de 27,48m2., num total de 115,22m2., pertencendo- / lha tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equiva- / lente a 9,121% do todo. Codestrado pela Prefeitura Municipal de Gua- / ruja, sob nº 3 - 0441-005-004.-

Proprietários:- BELARMINO FERREIRA DOS SANTOS, português, comer- / ciante, R.G. 1.891.643-SP e sua mulher MARIA DA LUZ LOPES DOS SAN- / TOS, portuguesa, do lar, R.G. 2.062.718-SP, casados no regime da co- / munhão de bens, antes da lei 6.913/77, inscritos no CPF/MF sob o nº 017.522.008-53, residentes e domiciliados na Praça do Carmo 47-A - / Ponta da Praia- Santos.-

Registro anterior:- Matrícula 2494 deste Cartório

O Escrevente autorizado  (sg)

N.º 1/24.165 24 de Março de 1981.
Por instrumento particular de 12 de março de 1981, com força de es- / critura pública, lavrado na forma do art. 61 e seus parágrafos da - / lei 4380/64, alterada pela lei 5049/66, os proprietários acima qua- / lificados, venderam o imóvel acima descrito a AMÉRICO AMAND, bras- / leiro, sócio gerente, R. . 5.237.571 e sua mulher THEREZA ZARDETTO / AMAND, brasileira, do lar, R.G. 5.092.591, casados no regime da co- / munhão de bens, antes da lei 6.913/77, inscritos no CPF/MF sob nº - / 022.785.108-00, residentes e domiciliados a rua Zeferino da Costa - / 71, São Paulo, pelo preço de Cr\$3.300.000,00. Registrada por - - /  Escrevente autorizado.- (sg).

N.º 2/24.165 24 de Março de 1981.
Por instrumento particular de 12 de março de 1981, acima mencionado os adquirentes acima qualificados, hipotecaram o imóvel acima des- / crito, em primeiro lugar e sem concorrência, a CAIXA ECONOMICA FEDE- / RAL- CEF., por sua filial de São Paulo, a Avenida Paulista 1842, - / inscrita no CEC/MF sob nº 00.360.305, para a garantia da dívida de / Cr\$1.204.214,73, equivalente a 1630,62754 UPC, para pagamento em 10 / anos em 120 prestações mensais, a taxa nominal de juros de 10,0% a. / a. e taxa efetiva de 10,4713% e.a., sendo o valor da 1ª prestação - / de Cr\$18.985,07, com vencimento 30 dias após a data do contrato, na / forma constante do título e demais condições. Registrado por - - /  Escrevente autorizado.- (sg).

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

Parte Integrante da Matrícula 24165 – Folha 02

648077 15/08/2025 10:38:44 2/5

CNM: 120469.2.0024165-45

matrícula
24165folha
01
versoValide aqui
este documento
 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKU68-QHREB-FRQEK-GZ3JR>
Av.03**22 de abril de 1999**

Por instrumento particular datado de 13 de abril de 1999, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, tendo recebido a totalidade de seu crédito, autorizou o cancelamento da hipoteca que pesa sobre o imóvel objeto da presente matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do R.02 retro. Averbado por *[assinatura]* escrevente.

WWS

Av.04**22 de julho de 2005**

Por escritura datada de 09 de junho de 2004, do 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro 2.084, fls. 021, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que **THEREZA ZARDETTO AMAND**, encontra-se inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas, sob o nº **566.081.288-00**, conforme consulta pública, no referido Cadastro da Secretaria da Receita Federal, efetuada Via Internet, em 07 de julho de 2005.

Averbado por *[assinatura]*Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto

WWS

R.05**22 de julho de 2005**

Pela mesma escritura datada de 09 de junho de 2004, já referida, **AMÉRICO AMAND**, militar, e sua esposa **THEREZA ZARDETTO AMAND**, que também se assina **THERESA ZARDETTO AMAND**, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, RG. nºs. 5.237.571-SSP/SP, e 5.092.591-SSP/SP, CPF/MF nºs. 022.785.108-00 e 566.081.288-00, respectivamente, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Zeferino da Costa nº 71 - Aclimação, doaram a sua propriedade do imóvel objeto desta matrícula

continua na ficha 02

.onr

 Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

 ridigital | www.ridigital.org.br

Parte Integrante da Matrícula 24165 – Folha 03

648077 15/08/2025 10:36:44 3/5



IO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **24.165**

Ficha: **02**

CNM: 120469.2.0024165-45

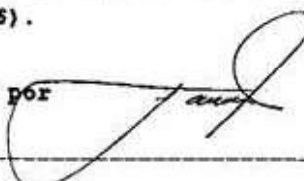
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Guarujá, 22 de julho de 2005

aos seus filhos **DENISE JAEGER**, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial, do 15º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, lavrada aos 19/06/1989, às fls. 400 do livro 1.353, registrada sob nº 6.325, no Livro 3 - Registro Auxiliar em 27/07/1990, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, com **RONALDO SILVEIRA JAEGER**, administrador de empresas, ambos brasileiros, RG. nºs. 7.712.863-SSP/SP, e 5.887.359-SSP/SP, CPF/MF nºs. 001.228.488-29 e 010.438.738-64, respectivamente, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Alameda dos Auetis nº 463 - Planalto Paulista; e **RICARDO AMAND**, administrador de empresas, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ELISABETE AMAND**, do lar, ambos brasileiros, RG. nºs. 11.605.865-SSP/SP, e 9.957.025-SSP/SP, CPF/MF nºs. 022.232.628-05 e 022.703.928-92, respectivamente, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Motuca nº 71 - Aclimação, atribuindo para efeitos fiscais o valor de **R\$33.439,74**, na proporção de 50% para cada um dos donatários. (Valor Venal de 2005 - nua propriedade - **R\$36.776,76**).

Registrado por



Wanderley Américo de Freitas
Escravente Substituto

WWS

R.06

22 de julho de 2005

Pela mesma escritura datada de 09 de junho de 2004, já referida, **AMÉRICO AMAND** e sua esposa **THEREZA ZARDETTO AMAND**, que também se assina **THERESA ZARDETTO AMAND**, já

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKU68-QHREB-FRQEK-GZ3JR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Parte Integrante da Matrícula 24165 – Folha 04

648077 15/06/2025 10:36:44 4/5

CNM: 120469.2.0024165-45

Validar aqui este documento

Matrícula 24.165

Ficha 02

Valor

qualificados, reservaram para si, o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, sendo que em caso de falecimento de um dos usufrutuários, a parte do prémio acrescerá à do cônjuge sobrevivente, atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$16.719,86. (Valor Venal de 2005 - usufruto - R\$18.388,38)

Registrado por

Wanderley Américo de Freitas
Escritor Substituto

WWS

20 de agosto de 2015

AV.7

Óbito - Por requerimento datado de 17 de julho de 2015, é feita a presente averbação para constar que em virtude do falecimento do usufrutuário, AMERICO AMAND, ocorrido em 31/05/2009, conforme cópia autenticada da certidão de óbito extraída do termo nº 19.312, livro C-029, fls. 212v, expedida em 03/06/2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º. Subdistrito (Aclimação) de São Paulo-SP, o usufruto objeto do R.6 supra passou a ser exercido em sua totalidade pela usufrutuária sobrevivente. [Prenotação nº. 358.335 de 22/07/2015]

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

WWS

20 de agosto de 2015

AV.8

Cancelamento de Usufruto por Óbito - Pelo mesmo requerimento datado de 17 de julho de 2015, é feita a presente averbação para constar o cancelamento do usufruto objeto do R.6 retro, em virtude do falecimento da usufrutuária THERESA ZARDETTO AMAND, ocorrido em 10/09/2014, conforme cópia autenticada da Certidão de Óbito matriculada sob nº 122804.01.55.2014.4.00348.115.0208292-04, expedida em 20/09/2014, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito (Liberdade)

continua na ficha 03

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKU68-QHREB-FRQEK-GZ3JR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

Parte Integrante da Matrícula 24165 – Folha 05

648077 15/10/2025 10:36:44 5/5

CNM: 120469.2.0024165-45

O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

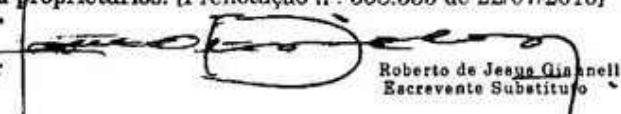
Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9

Guarujá, 20 de agosto de 2015

Matrícula: 24.165

Ficha: 05

São Paulo-SP., consolidando-se o referido usufruto em sua totalidade na pessoa dos nu-proprietários. [Prenotação n.º 358.335 de 22/07/2015]

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto

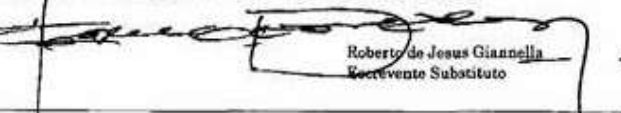
AV.9 19 de outubro de 2016

Indisponibilidade de bens - Procede-se de ofício a presente averbação para ficar constando que o patrimônio pertencente a RICARDO AMAND, CPF/MF n.º 022.232.628-05, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro n.º 9.999, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. [Prenotação 371300 de 19/10/2016].

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto

AV.10 20 de março de 2016

Penhora. Por certidão datada de 01 de março de 2018, expedida pela Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo – SP., nos autos da ação de execução civil, número de ordem: 0144294-98.2007.8.26.0100, tendo como exequente: PEDRO LUIZ DONATTI, CPF/MF. n.º 471.996.368-49, e como executados: RICARDO AMAND, CPF/MF. n.º 022.232.628-5; ELISABETE AMAND, CPF/MF. n.º 022.703.928-92; e a KEYWEST TRADE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., CNPJ/MF. n.º 02.572.356/0001-25, fica averbada a penhora que recai sobre a parte ideal de 50% do imóvel objeto da presente matrícula. (valor da causa – R\$695.041,24 – incluindo mais 02 imóveis de outras comarcas). [Prenotação n.º 387.403 de 02/03/2018].

Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella
Escrivente Substituto

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKU68-QHREB-FRQEK-GZ3JR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

Parte Integrante da Matrícula 24165 – Folha 06

03


 Valide aqui
 este documento

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
 DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.**
 CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKU68-QHREB-FRQEX-G73JR>

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICADO e dou fe que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. CERTIFICADO ainda que os ônus e alienações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidões de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício não cumpre a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de lotes ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, para que sua autenticidade e integridade sejam comprovadas. Guarujá, data e hora abaixo indicadas:

Assinatura Digital

Ar Oficial:	R\$ 44,20	Certidão expedida às 10:36:44 horas do dia 15/08/2025	
Ar Estado:	R\$ 12,56	Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por	
Ar IPESP:	R\$ 8,60	30 dias (NSCXPSP, XVI, 15, "c").	
Ar Reg.Civil:	R\$ 2,33	Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em	
Ar TJSP:	R\$ 3,03	https://selodigital.rjsp.jus.br	
Ar Município:	R\$ 0,88	Nº SELQ: 1204693C3000000094913425Q.	
Ar MPSP:	R\$ 2,12	CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS	
Total:	R\$ 73,72	CONF. ART. 12, LEI 13.331/2002.	

 Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

 Validar Matrícula pelo QR Code
 ou pelo link: <https://selodigital.rjsp.jus.br>

ridigital

 Rua Buenos Aires, 611, 2º andar, Pitangueiras - CEP 11410-010
 Tel: (13) 3343-4230 - www.registroguaruja.com.br

 R Rua Apinajés, 352 cj. 101 –Perdizes - São Paulo
 Tel: +55 (11) 98199-6782
 E-mail: pericia@trkarquitetura.com.br

ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

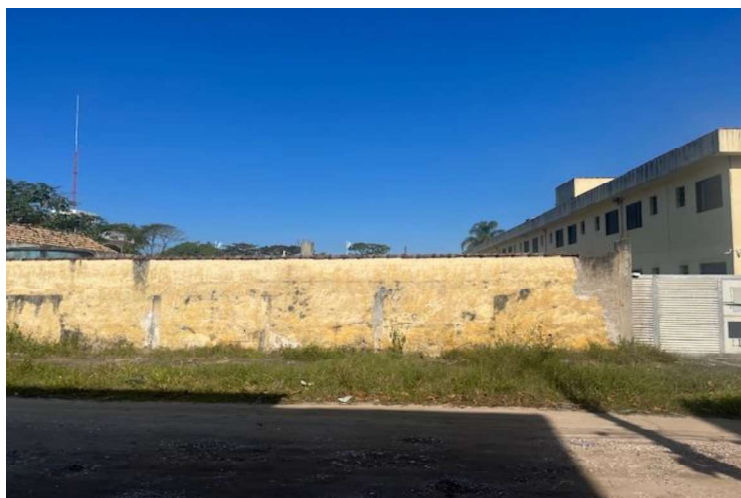


FOTO 01 – VISTA DA FRENTE DO EDIFÍCIO FÁTIMA PELO TÉRREO



FOTO 02 – VISTA DA LATERAL DIREITA DO EDIFÍCIO FÁTIMA PELO TÉRREO



FOTO 03 – VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO EDIFÍCIO FÁTIMA PELO TÉRREO



FOTO 04 – FACHADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO FÁTIMA



FOTO 05 – FACHADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO FÁTIMA

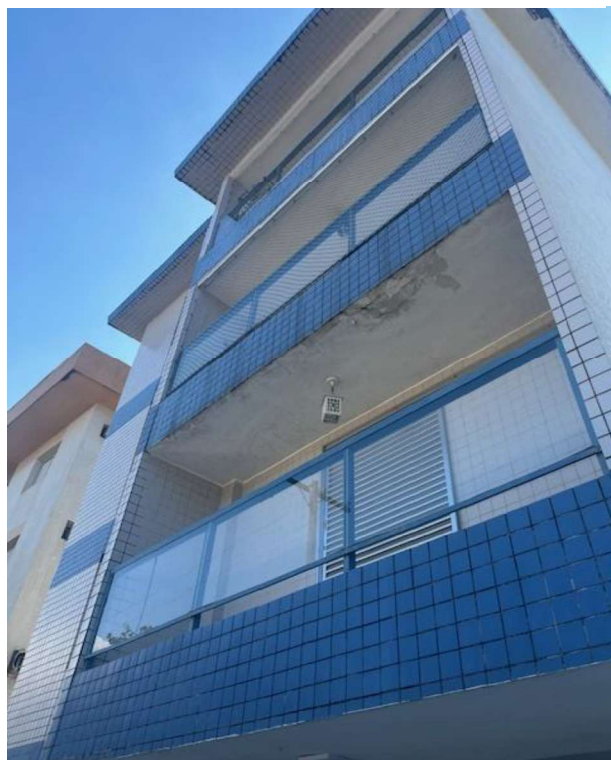


FOTO 06 – FACHADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO FÁTIMA



**FOTO 07 – PORTÃO DE ACESSO DE PEDESTRE
EDIFÍCIO FÁTIMA**



FOTO 08 – TÉRREO EM PILOTIS – VISTA DA ENTRADA

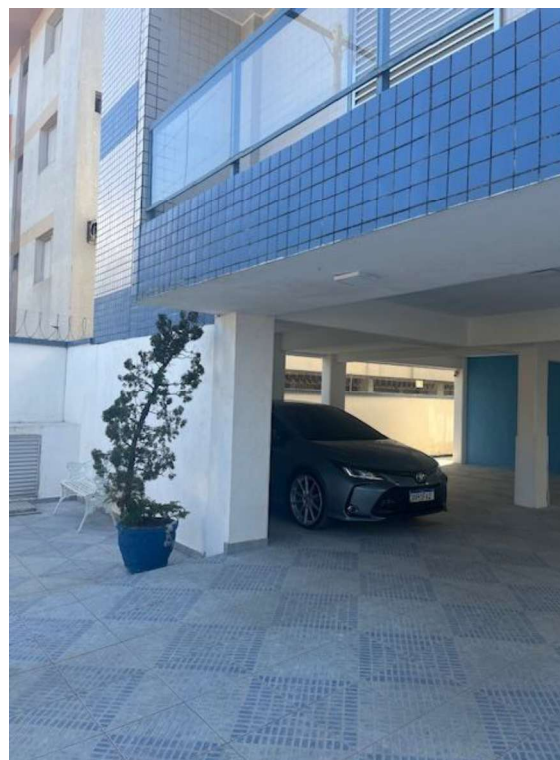


FOTO 09 – TÉRREO EM PILOTIS – VISTA DA ENTRADA



FOTO 10 – TÉRREO EM PILOTIS – VISTA DOS FUNDOS



FOTO 11 – TÉRREO EM PILOTIS – VISTA DOS FUNDOS



FOTO 12 – TÉRREO – VISTA RECUO LATERAL



FOTO 13 – TÉRREO – VISTA RECUO LATERAL



FOTO 14 – TÉRREO – VISTA RECUO LATERAL



FOTO 15 – TÉRREO – VISTA RECUO LATERAL

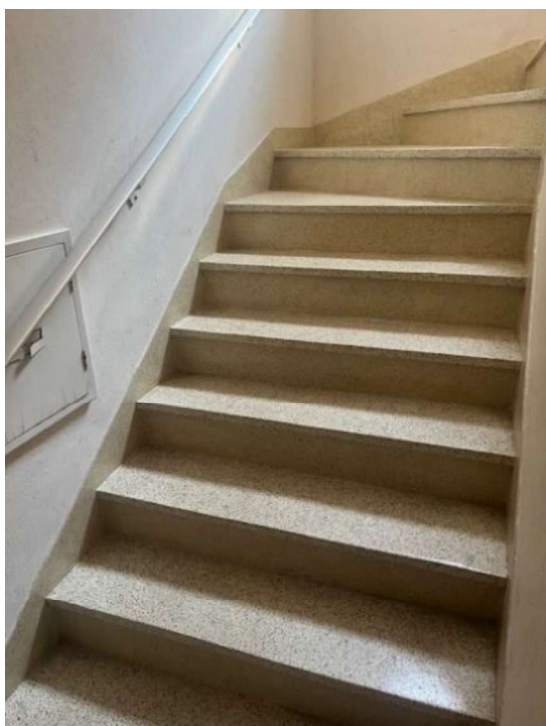


FOTO 16 – ESCADA DE ACESSO



FOTO 17 – PORTAS DE ACESSO SOCIAL E SERVIÇO



FOTO 18 – SALA DE ESTAR



FOTO 19 – SALA DE ESTAR



FOTO 20 – SALA DE ESTAR



FOTO 21 – COZINHA



FOTO 22 – COZINHA



FOTO 23 – ÁREA DE SERVIÇO

**FOTO 24 – ÁREA DE SERVIÇO****FOTO 25 – WC SERVIÇO****FOTO 27 - DORMITÓRIO 1**

FOTO 26 - DORMITÓRIO 1



FOTO 28 - DORMITÓRIO 2



FOTO 30 - DORMITÓRIO 3



FOTO 29 - DORMITÓRIO 2



FOTO 31 - DORMITÓRIO 3

R Rua Apinajés, 352 cj. 101 –Perdizes - São Paulo
Tel: +55 (11) 98199-6782
E-mail: pericia@trkarquitetura.com.br

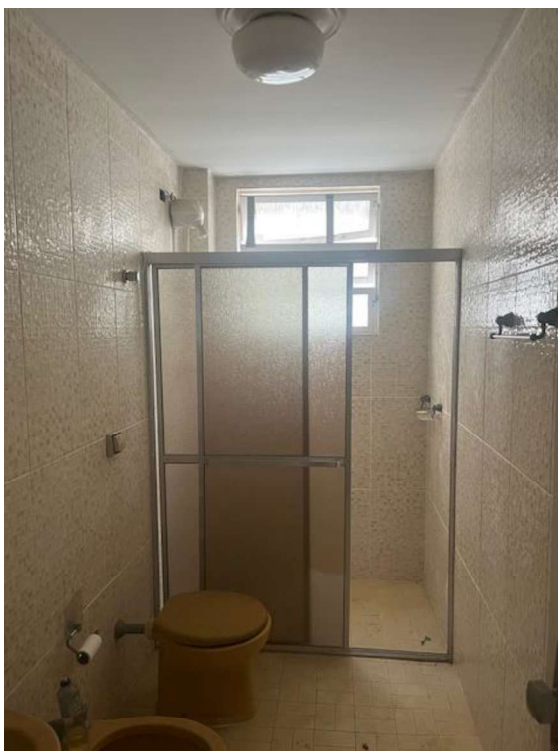


FOTO 32 – BANHEIRO SOCIAL



FOTO 33 – BANHEIRO SOCIAL

ANEXO III: TABELA ELEMENTOS PESQUISADOS E FONTES INFORMANTES

Dado	Endereço	Valor Total	Valor Unitário	Area	Dormitórios	Banheiros	Suítes	Vista para o Mar	Índice do Prédio	reformado	Distancia Praia	Vagas	Informante	Contato
1	Rua Bandeirantes, 337	R\$ 380.000,00	R\$ 4.130,43	92,00 3	2	1	NÃO	NÃO	30	NÃO	400,00 1		Teixeira Solucoes imob	(13) 99658-3004
2	Rua Bandeirantes, 191	R\$ 800.000,00	R\$ 11.940,30	67,00 2	2	1	NÃO	NÃO	35	SIM	400,00 1		Factual Negócios Imobiliários Enseada	(13) 2191-1800
3	Rua Bandeirantes, 510	R\$ 350.000,00	R\$ 4.666,67	75,00 2	3	2	NÃO	NÃO	30	NÃO	250,00 1		Edilberto Corretor	(13) 98843-0891
4	Rua Jose Inacio Correia, 145	R\$ 330.000,00	R\$ 3.882,35	85,00 3	2	1	SIM	SIM	40	NÃO	250,00 1		Alfa Imoveis	(13) 996014510
5	Rua Jose Inacio Correia, 145	R\$ 300.000,00	R\$ 3.529,41	85,00 3	1	0	NÃO	NÃO	40	NÃO	250,00 1		Tullii Imóveis	(13) 99623-2262
6	Rua Jose Inacio Correia, 145	R\$ 250.000,00	R\$ 3.125,00	80,00 3	2	0	NÃO	NÃO	40	NÃO	250,00 1		Edilberto Corretor	(13) 98843-0891
7	Rua Amazonas, 536	R\$ 340.000,00	R\$ 4.857,14	70,00 2	1	0	SIM	SIM	25	NÃO	300,00 1		eninal	(11) 99780-1204
8	Rua Amazonas, 68	R\$ 320.000,00	R\$ 3.555,56	90,00 2	2	0	SIM	SIM	28	SIM	300,00 1		Jose Antonio Sasson	11 99934-4661
9	Rua Amazonas, 375	R\$ 280.000,00	R\$ 4.179,10	67,00 2	2	1	SIM	SIM	30	NÃO	300,00 1		Patoma Alves De Oliveira Mancuso	(11) 98284-2614
10	Rua Amazonas, 725	R\$ 690.000,00	R\$ 7.666,67	90,00 3	2	1	SIM	SIM	25	SIM	300,00 1		Vitor Titto	(11) 2680-7811
11	Rua Amazonas, 375	R\$ 319.180,00	R\$ 4.763,88	67,00 2	2	1	NÃO	NÃO	30	SIM	300,00 1		Factual Negócios Imobiliários Enseada	(13) 2191-1800
12	Rua Amazonas, 68	R\$ 470.000,00	R\$ 5.222,22	90,00 3	2	1	SIM	SIM	28	SIM	300,00 1		Factual Negócios Imobiliários Enseada	(13) 2191-1800
13	Rua Amazonas, 725	R\$ 550.000,00	R\$ 6.111,11	90,00 3	2	1	SIM	SIM	25	SIM	300,00 1		Factual Negócios Imobiliários Enseada	(13) 2191-1800
14	Rua Amazonas, 725	R\$ 570.000,00	R\$ 6.333,33	90,00 3	2	1	NÃO	NÃO	25	SIM	300,00 1		Vitor Titto	(11) 2680-7811
15	Rua Amazonas, 214	R\$ 285.000,00	R\$ 4.384,62	65,00 2	2	1	NÃO	NÃO	40	NÃO	300,00 1		Attília Consultoria	(13) 3329-2500
16	Rua Amazonas, 300	R\$ 320.000,00	R\$ 3.764,71	85,00 3	2	1	NÃO	NÃO	30	NÃO	300,00 2		Attília Consultoria	(13) 3329-2501
17	Rua Amazonas, 375	R\$ 420.000,00	R\$ 4.941,18	85,00 2	2	1	NÃO	NÃO	25	SIM	300,00 1		Attília Consultoria	(13) 3329-2500
18	Rua Amazonas, 375	R\$ 470.000,00	R\$ 5.529,41	85,00 2	2	1	NÃO	NÃO	25	SIM	300,00 1		QV/STA IMOVEIS	(13) 997628877
19	Rua Amazonas, 68	R\$ 450.000,00	R\$ 5.000,00	90,00 3	2	1	NÃO	NÃO	28	SIM	300,00 1		QV/STA IMOVEIS	(13) 997628878
20	Rua Itacema, 357	R\$ 254.600,00	R\$ 3.565,92	71,00 1	2	1	NÃO	NÃO	30	NÃO	300,00 1		Mar e Cia	(13) 3386-1417
21	Rua Itacema, 133	R\$ 629.710,00	R\$ 7.408,35	85,00 2	2	1	NÃO	NÃO	30	SIM	250,00 2		QV/STA IMOVEIS	(13) 997628877
22	Rua São Paulo, 305	R\$ 339.200,00	R\$ 4.240,00	80,00 2	2	1	NÃO	NÃO	30	NÃO	330,00 1		Goularte Adm e Imóveis	(13) 3357-7069
23	Rua São Paulo, 425	R\$ 450.000,00	R\$ 5.000,00	90,00 3	2	1	NÃO	NÃO	35	SIM	450,00 1		Mar e Cia	(13) 3386-1417
24	Rua São Paulo, 390	R\$ 450.000,00	R\$ 5.294,12	85,00 3	2	1	NÃO	NÃO	30	SIM	330,00 1		Praias Imobiliária Guarujá	(13) 99750-5154
25	Rua São Paulo, 390	R\$ 520.000,00	R\$ 6.117,65	85,00 3	2	1	SIM	SIM	30	SIM	300,00 1		Nanci Bernardino	(11) 46525239
	Rua Itacema 526	R\$ 420.000,00	R\$ 4.666,67	90,00 3	3	1	NÃO	NÃO	39	SIM	380,00 1		QV/STA IMOVEIS	(13) 997628877
	Rua Itacema 187	R\$ 450.000,00	R\$ 4.090,91	110,00 3	2	1	NÃO	NÃO	34	SIM	200,00 1		QV/STA IMOVEIS	(13) 997628878
	Rua Itacema 526	R\$ 480.000,00	R\$ 5.333,33	90,00 3	2	0	NÃO	NÃO	39	SIM	380,00 1		QV/STA IMOVEIS	(13) 997628879