



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA, DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
37ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JR – SP**

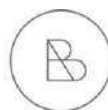
PROCESSO: 0133596-57.2012.8.26.0100
CLASSE - ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES
EXEQUENTE: CARLOS MARTINS DA COSTA LINO E OUTRO
EXECUTADO: MONICA DE CARVALHO E OUTRO

ANTONIO JOSÉ SANTOS BULHÕES, empresário, corretor de imóveis, perito judicial imobiliário, membro da APEJESP (Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo), registro nº 1829, afiliado ao CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis), registro nº 9770, CRECI 116239 – 2ª Região (São Paulo), vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, atendendo à nomeação feita nos autos do processo, às fls.753, para atuar na presente ação, tendo concluído todos os estudos, vistorias, pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 23 de janeiro de 2025.

ANTONIO BULHÕES
PERITO JUDICIAL



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 778

RESUMO:

AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO RESIDENCIAL

**JD PAULISTA,
SÃO PAULO**



VALOR DE MERCADO PARA VENDA (JAN. 2025)
R\$ 500.000



1 – OBJETIVO

A presente perícia judicial de Avaliação Imobiliária tem como objetivo determinar o real e justo valor de mercado de 1 bem imóvel (APARTAMENTO), fazendo o levantamento do seu valor na data atual (JANEIRO de 2025), a fim de produzir prova pericial capaz de instruir o processo nº 00133596-57.2012.8.26.0100, na presente ação de execução de título extrajudicial - obrigações. O imóvel em questão é descrito na matrícula como se segue:

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1.302, no 13º andar do EDIFÍCIO PAULISTANIA FLAT SET, sito à Al. Casa Branca, nº 347, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, com a área útil de 41,04ms², área comum (inclusive 01 vaga de garagem) de 52,97ms², totalizando a área de 94,01ms², e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4936%. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: nº 009.072.0285-3.

Por fim, este perito signatário entende que o presente laudo de avaliação deva refletir as condições vigentes do mercado imobiliário, assim como a realidade da região e as características singulares do imóvel sendo avaliado.

O presente laudo segue as diretrizes recomendadas para a avaliação de imóveis urbanos NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2.

**ANTONIO BULHÕES**AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

2- VISTORIAS

Em 14 de janeiro de 2025, às 10:00H, conforme protocolado no processo, estivemos presentes em diligência no **EDIFÍCIO PAULISTANIA FLAT SET**, localizado na Al. Casa Branca, no 347, estando, este signatário perito, acompanhado de sua assistente, Sra. Martha Abreu, fomos recebidos pelo recepcionista Sr. Josevando José dos Anjos, que não tinha conhecimento da nossa diligência e nos encaminhou para o administrado do condomínio Sr. Alexandro Antonio de Melo, que também declarou desconhecimento e informou a impossibilidade de visitar a unidade que estava fechada e ele não tinha posse da chave, nos passando, então, o contato do advogado, Dr. Arthur Viana. Após diversas tentativas de contato, conseguimos resposta do Dr. Arthur Viana, que nos informou o telefone da proprietária, Sra. Monica, com a qual fizemos contato para tratativas de providenciar chaveiro para abertura da fechadura do imóvel. Ocasão em que agendamos nova diligência ao imóvel para o dia seguinte, 15/01/2025, às 11:00H.

Em 15 de janeiro de 2025, às 11:00H retornamos, estando desta vez, este signatário perito, acompanhado de sua assistente, Sra. Martha Abreu, e do recepcionista do edifício Sr. Josevando José dos Anjos, que acompanhou toda a vistoria, tanto das áreas comuns do condomínio, quanto da unidade residencial em questão.

Abaixo segue a documentação da vistoria que se deu em duas etapas: condomínio e apartamento.

2.1- Vizinhança

O Jardim Paulista é um distrito localizado na Zona Oeste do município de São Paulo, administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. A área do distrito é limitada pela Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Avenida São Gabriel, Rua Groenlândia, Alameda Gabriel Monteiro da Silva, Avenida Brasil, Rua Henrique Schaumann, Avenida Paulo VI, Avenida Doutor Arnaldo, Avenida Rebouças, até chegar novamente na Avenida Paulista.

**ANTONIO BULHÕES**AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

O bairro foi loteado pelas propriedades rurais das famílias Pamplona e Paim. Muitas das vias abertas foram batizadas com nomes de municípios paulistas, tais como as alamedas Campinas, Santos, Jaú, Itu, Franca, Tietê, dentre outras, de onde se originou o nome do bairro.

O Jardim Paulista fica localizado em uma das regiões mais nobres da cidade, conhecida como Jardins. A região apresenta uma localização privilegiada e infraestrutura de alta qualidade: além de diversas opções de lazer, possui toda gama de comércio, serviços, entretenimento, negócios, meios de transporte, especialmente a proximidade do metrô, o que representa grande valorização imobiliária e qualidade de vida.

A demanda por imóveis na área é constante, tanto para compra quanto para aluguel, devido à sua proximidade com centros comerciais, culturais e de negócios.

Quanto a localização específica do empreendimento, o **EDIFÍCIO PAULISTANIA FLAT SET**, encontra-se num ponto estratégico, quase esquina com a Alameda Jaú, a poucos metros do parque Trianon, ao lado do Hotel Trianon, em frente ao colégio Dante Alighieri, a apenas duas quadras da Alameda Santos; rua movimentada, com muitos serviços, como restaurantes, supermercados, bancos e parques; e a 3 quadras da Av. Paulista, centro empresarial, cultural e financeiro, e um dos principais símbolos da cidade.

Apesar do burburinho próximo da região, o prédio se encontra numa rua essencialmente residencial, rodeada de prédios residenciais todos caracterizando-se por serem construções mais antigas, e um comércio restrito a pequenos estabelecimentos de bairro: padaria artesanal, lanchonete, salão de beleza e cafeteria. A principal movimentação que impulsiona o local é o Colégio Dante Alighieri.

**ANTONIO BULHÕES**AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

2.2 – Condomínio

O Condomínio EDIFÍCIO PAULISTANIA FLAT SET, é um empreendimento da construtora OAS, de 1989, completando 36 anos de construído, possui 1 torre de 16 andares, com 11 unidades por andar, sendo 10 unidades de 1 dormitório e apenas 1 unidade por andar de 2 dormitórios, que corresponde ao final 09. Nota-se que, na época de sua construção, foi um empreendimento de alto padrão construtivo e moderno. Fachada toda em tijolinho, com esquadrias de alumínio anodizado marrom, acabamentos em mármore branco e travertino.

Hoje, já um pouco defasado para os padrões atuais de construção, se encontra em bom estado de conservação e manutenção, além de muitos de seus espaços comuns terem sofrido reforma, atualização e ajustes funcionais.

Conta com 3 elevadores sociais, sendo um deles panorâmico, com cabines reformadas de aço inox e piso em granito, além de um elevador de serviço, também com cabine reformada em aço inox. Possui boa:

- infraestrutura de lazer: Academia estilo crossfit, Sala de Ginástica, 2 Saunas, seca e a vapor, Piscina aquecida com ducha, Área da piscina reformada com deck, salas, sofás, futtons, cadeiras, espreguiçadeiras, 2 vestiários, feminino e masculino, Salão de festas com sistema de ar-condicionado central, com cozinha funcional dotada de forno de pizza, eletrodomésticos novos, incluindo freezer, pia com balcão de granito, armários contendo todo tipo de utensílios de cozinha, panelas, talheres, louças e copos, em bom estado, para uso comum.
- Infraestrutura de conveniência: Guarita 24H, Lobby amplo com sofás e cadeiras, com balcão de recepção, Espaço coworking com internet e dispositivos para uso de notebook, Sistema de garagem rotativa, com manobrista 24H, Área de embarque e desembarque de carros e taxis, Lavanderia compartilhada OMO com máquinas de lavar e secar, Serviço de lavanderia e passaderia particular, Loja de conveniência 24H - Mercado Express, Sala de reunião, Sala Executiva VIP para reuniões com ar-condicionado, Banheiro para cadeirantes.



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

- Infraestrutura de monitoramento: prédio 100% monitorado por câmeras em todas as áreas comuns, Sistema de reconhecimento facial para acesso à sala de ginástica e garagem

Tudo em boas condições de uso e bem cuidado, conforme pode ser visto no registro fotográfico abaixo:





ANTONIO BULHÕES
AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL





ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL





ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL



LOBBY ENTRADA



LOBBY



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL





ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL



HALL DO ELEVADOR



MERCADO EXPRESS 24H



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL



LOBBY - SALA DE RECEPÇÃO



ESPAÇO COWORKING



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL





ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 791





ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 792





ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 793





ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL



FUTTON – DECK DA PISCINA



PISCINA AQUECIDA



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL



LAVANDERIA COMPARTILHADA



SERVIÇO DE LAVANDERIA E PASSADORIA



VAGA DE GARAGEM ROTATÓRIA



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 796



**ELEVADOR SOCIAL
PANORÂMICO**



ELEVADOR SOCIAL



SALÃO DE FESTAS



ANTONIO BULHÕES
AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL



2.3 – Vistoria Apartamento

ENDEREÇO:	Al. Casa Branca, nº 347
EDIFÍCIO:	Edifício Paulistânia Flat Set
APARTAMENTO:	1.302
BAIRRO:	Jardim Paulista
ÁREA ÚTIL:	41,04m ²
MATRÍCULA:	107.732

O apartamento no 13º andar, de porta 1.302, tem orientação solar 50º NE (nordeste) e está posicionado para a lateral da Alameda Casa Branca, sem vista livre, de frente para o prédio vizinho.

O imóvel foi vistoriado em sua totalidade de cômodos por este perito signatário, acompanhado de sua assistente, Sra. Martha Abreu, e do recepcionista do prédio, Sr. Josevando José dos Anjos.

**ANTONIO BULHÕES**AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

O apartamento se encontra vazio e é composto de sala, com cozinha/balcão americana, 1 banheiro, 1 quarto com pequena sacada. O acabamento construtivo do imóvel, apesar de bom, com esquadrias das janelas e portas, que compõem a fachada, de alumínio anodizado marrom, em bom estado de conservação, a unidade, em si, se encontra em estado necessitando de reparos importantes, pelo estado de desuso: apresenta infiltrações em paredes do quarto e corredor, próximas ao banheiro, além de necessitar reformas básicas, como pintura de paredes e portas, troca de maçanetas, instalação de luminárias, chuveiro, troca de tomadas, metais e atualização na parte de armários e marcenaria, para garantir habitabilidade. Trata-se de um apartamento com acabamento original, nunca reformado e desatualizado.

O Imóvel conta com serviço de gás encanado da Comgás, tanto para o fogão, quanto para o aquecedor a gás do banheiro.

O piso, exceto nas áreas frias, é de carpete de madeira, com rodapé de madeira em bom estado de conservação.

Na pequena cozinha/balcão americana, integrada à sala, o piso é de cerâmica simples 20x20cm, pequena bancada de granito, com uma cuba em inox e torneira, armário muito antigo e desgastado de madeira, e pequeno espaço para acomodar frigobar e fogão.

No corredor que liga a sala ao quarto, se encontra um armário de roupas, antigo de madeira, precisando de reparos, e sem forro interno.

O banheiro tem teto de gesso, revestimento de azulejo antigo 15x15cm até o teto, piso em pequenas lajotas de mármore travertino, box blindex em bom estado, sem chuveiro, louças e metais em estado de uso, porém desatualizados, bancada em mármore travertino com armário antigo de fórmica bege contendo, duas portas, duas gavetas e duas prateleiras. No box do banheiro, pequeno basculante de alumínio anodizado marrom.



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 799

O quarto conta com uma pequena sacada, com vista para o prédio vizinho à esquerda, piso frio em lajotas de mármore travertino, porta e guarda corpo em alumínio anodizado marrom e vidro, ambos em bom estado de conservação. Conta com um aparelho de ar-condicionado 10.000 BTUs, marca Consul com controle remoto, modelo antigo, e uma pequena estante em MDF marrom.

Em todas as janelas e sacada do apartamento há rede de proteção.

Tudo conforme segue abaixo em registro fotográfico:



HALL DO ELEVADOR DO ANDAR DA UNIDADE



PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 800



SALA COM JANELA E CORTINA PERSIANA



COZINHA BALCÃO AMERICANA CONJUGADA À SALA



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 801



COZINHA AMERICANA – VISTA INTERNA



BANHEIRO



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 802



BANCADA DA PIA E ARMÁRIO BANHEIRO



BOX BANHEIRO



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

fls. 803





ANTONIO BULHÕES
AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL





ANTONIO BULHÕES
AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL



SACADA COM AQUECEDOR A GÁS



VISTA DA SACADA



3- RAO X DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO JARDIM PAULISTA

Fonte: Agente Imóvel

JARDIM PAULISTA

Cidade: São Paulo

O Jardim Paulista é um bairro nobre da zona oeste de São Paulo, localizado próximo à Avenida Paulista. Conhecido por suas ruas arborizadas e edifícios de alto padrão, o bairro oferece uma variedade de restaurantes, lojas e empresas. A região é bem conectada com o transporte público e possui uma excelente infraestrutura para moradores e empresas.

R\$ 1.922.223
Preço Médio

R\$ 4.771
Preço Médio Aluguel

R\$ 12.860
Preço Médio m2

[Custou? Compartilhe](#)

TABELA DE PREÇOS EM JARDIM PAULISTA

O valor do m2 em Jardim Paulista é de R\$ 12.832. A média de preço dos imóveis é de R\$ 1.885.893

Apartamentos					
Casa					
Nº de Quartos	Preço médio	Aluguel Médio	Preço Médio do M²	Aluguel Médio M²	Rendimento Anual
1	R\$ 659.665	R\$ 2.319	R\$ 14.757	R\$ 62	4,22%
2	R\$ 1.422.809	R\$ 4.943	R\$ 12.831	R\$ 56	4,17%
3	R\$ 2.140.271	R\$ 7.107	R\$ 12.158	R\$ 43	3,98%
4	R\$ 3.241.309	R\$ 10.820	R\$ 12.983	R\$ 45	4,01%
5+	R\$ 2.697.583	R\$ 9.652	R\$ 10.349	R\$ 47	4,29%
ALL	R\$ 1.885.893	R\$ 4.678	R\$ 12.832	R\$ 55	2,98%



4 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a realização do presente Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**. Este método permite a determinação do valor do imóvel avaliando, levando em consideração:

- As características do imóvel;
- A realidade específica do Mercado Imobiliário da região onde se encontra;
- Levantamento de imóveis similares na área que estejam à venda ou tenham sido comercializados recentemente.

Sendo este o método mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis, pelo seu grau de precisão.

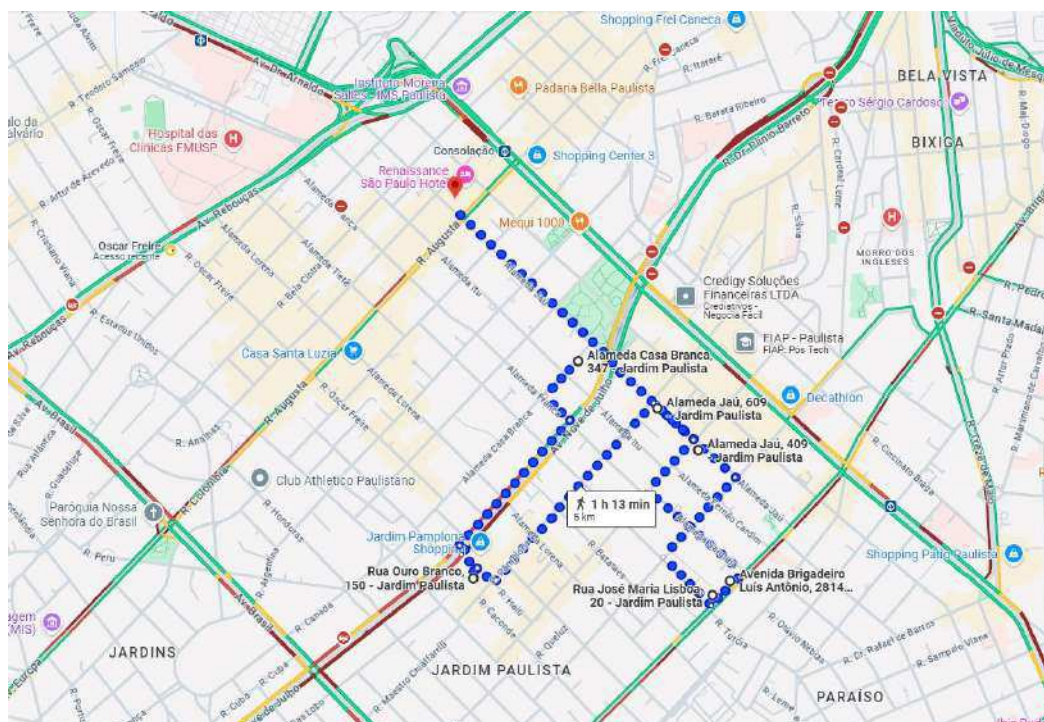
A determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados colhidos no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas (NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2).



4.1 – PESQUISA IMOBILIÁRIA

Nesta fundamental etapa do processo de elaboração do laudo, fomos a campo, nas imediações do imóvel avaliando, procurando identificar elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando aqueles que guardassem maior semelhança, em termos de localização, vocação, tipologia e área; com o propósito de obter uma amostragem representativa e sem viés. **A pesquisa reflete preços pesquisados em JANEIRO DE 2025.**

A nossa escolha foi identificar “*in loco*”, andando pelas imediações e, a partir daí, consultando imobiliárias que transacionam as referidas amostras. Dentre os vários elementos encontrados, selecionamos os mais pertinentes (10 amostras – sendo 4 delas no mesmo edifício do imóvel avaliando), todas as amostras se encontram no Jardim Paulista, num raio o mais próximo possível do endereço do imóvel avaliando, conforme ilustra o mapa abaixo:





5– AMOSTRAS

Conforme ilustrado no mapa acima, a nossa pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 10 (dez) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando, enumeradas e caracterizadas na planilha abaixo, contendo registro fotográfico no Anexo I.

ENDEREÇO	ÁREA M2	DORM	VAGA	R\$ VENDA	R\$ M2	TIPO OFERTA	CONTATO	TELEFONES
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	40	1	1	720.000	18.000	À VENDA	SÓ FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 97151-0813
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	45	1	1	768.000	17.066	À VENDA	PAULISTA FLATS	(11) 99372-2543
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	43	1	1	879.800	20.460	À VENDA	PAULISTA FLATS	(11) 99372-2543
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	43	1	1	790.000	18.372	À VENDA	PAULISTA FLATS	(11) 99372-2543
RUA OURO BRANCO, 150 JD. PAULISTA	39	1	1	595.000	15.256	À VENDA	CRETA IMÓVEIS	(11) 95875-2083
ALAMEDA JAÚ, 609 JD. PAULISTA	42	1	1	560.000	13.333	À VENDA	RI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 94313-1335
AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTONIO, 2814 JD. PAULISTA	45	1	1	700.000	15.555	À VENDA	OLIMPIA HOUSE LTDA	(11) 99168-1988
RUA JOSÉ MARIA LISBOA, 20 JD. PAULISTA	40	1	1	630.400	15.760	À VENDA	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952
ALAMEDA JAÚ, 409 JD. PAULISTA	45	1	1	530.000	11.777	À VENDA	OG – OSIEL GONÇALVES DE CARVALHO	(11) 94342-9506
ALAMEDA JAÚ, 1606 JD. PAULISTA	38	1	1	525.000	13.815	À VENDA	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952



5.1 - EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "à venda", sugere a presença de uma elasticidade de preço, uma vez que os elementos, ainda não tendo sido comercializados, estão sujeitos a negociação com apresentação de contraproposta de valor inferior por parte do comprador. Torna-se necessário, portanto, a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado justo. Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta", temos:

ENDEREÇO	ÁREA M2	DORM	VAGA	R\$ VENDA	R\$ M2	TIPO OFERTA	CONTATO	TELEFONES
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	40	1	1	648.000	16.200	À VENDA	SÓ FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 97151-0813
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	45	1	1	691.200	15.360	À VENDA	PAULISTA FLATS	(11) 99372-2543
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	43	1	1	791.820	18.414	À VENDA	PAULISTA FLATS	(11) 99372-2543
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	43	1	1	711.000	16.534	À VENDA	PAULISTA FLATS	(11) 99372-2543
RUA OURO BRANCO, 150 JD. PAULISTA	39	1	1	535.500	13.730	À VENDA	CRETA IMÓVEIS	(11) 95875-2083
ALAMEDA JAÚ, 609 JD. PAULISTA	42	1	1	504.000	12.000	À VENDA	RI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 94313-1335
AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTONIO, 2814 JD. PAULISTA	45	1	1	630.000	14.000	À VENDA	OLIMPIA HOUSE LTDA	(11) 99168-1988
RUA JOSÉ MARIA LISBOA, 20 JD. PAULISTA	40	1	1	567.360	14.184	À VENDA	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952
ALAMEDA JAÚ, 409 JD. PAULISTA	45	1	1	477.000	10.600	À VENDA	OG – OSIEL GONÇALVES DE CARVALHO	(11) 94342-9506
ALAMEDA JAÚ, 1606 JD. PAULISTA	38	1	1	472.500	12.434	À VENDA	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952



EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados Número de valores pesquisados
--------------------	---

Média Aritmética =

R\$ 143.456

10

Média Aritmética = R\$ 14.345,60/m²

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 10% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 12.911,04 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 15.780,16 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:



ENDEREÇO	ÁREA M2	DORM	VAGA	R\$ VENDA	R\$ M2	TIPO OFERTA	CONTATO	TELEFONES
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	45	1	1	691.200	15.360	À VENDA	PAULISTA FLATS	(11) 99372-2543
RUA OURO BRANCO, 150 JD. PAULISTA	39	1	1	535.500	13.730	À VENDA	CRETA IMÓVEIS	(11) 95875-2083
AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTONIO, 2814 JD. PAULISTA	45	1	1	630.000	14.000	À VENDA	OLIMPIA HOUSE LTDA	(11) 99168-1988
RUA JOSÉ MARIA LISBOA, 20 JD. PAULISTA	40	1	1	567.360	14.184	À VENDA	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952

Média Ponderada =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$
-------------------	---

Média Ponderada =
$$\frac{\text{R\$ 57.274}}{4}$$

Média Ponderada = **R\$ 14.318,50 /m²**

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

Por estarmos diante de uma amostra formada por imóveis com características internas superiores em relação ao bem avaliando, notadamente nos quesitos: conservação, existência de reforma, armários e posição, torna-se imprescindível a homogeneização dos dados, para a utilização adequada do método comparativo.

Na comparação do registro fotográfico do imóvel avaliando com as fotos internas apresentadas dos 10 imóveis que compõem a amostra (vide ANEXO I), nota-se a existência de vantagens nítidas nos dados de referência em relação ao bem avaliando.



Os imóveis da amostra, internamente encontram-se: 1- em estado de conservação superior; 2- sofreram modernização através de reformas que agregam funcionalidade; 3- a maioria se encontra mobiliada e dotada de investimentos expressivos em armários; sendo todos esses, aspectos que os tornam mais valorizados frente ao imóvel avaliando.

Importante registrar também que a posição do imóvel avaliando, final (2) é a unidade mais desfavorável do andar no prédio, por ser uma posição lateral, sem vista, pouca ventilação e iluminação e cuja planta é a única que não possui uma sacada na sala; existente nas outras unidades do andar, inclusive nas 4 amostras à venda, existentes no mesmo prédio e apresentadas aqui como comparativo, o que as tornam mais valorizadas.

Uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis, torna-se imprescindível a homogeneização dos dados, devendo-se desvalorizar o valor dos imóveis pesquisados, pelo fato de apresentarem características internas superiores ao imóvel avaliando, conforme elencadas.

Aplicando-se, então um redutor (Fator de Homogeneização) de 15% aos preços das amostras restantes, temos os seguintes valores:

ENDEREÇO	ÁREA M2	DORM	VAGA	R\$ VENDA	R\$ M2	TIPO OFERTA	CONTATO	TELEFONES
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	45	1	1	587.520	13.056	À VENDA	PAULISTA FLATS	(11) 99372-2543
RUA OURO BRANCO, 150 JD. PAULISTA	39	1	1	455.175	11.671	À VENDA	CRETA IMÓVEIS	(11) 95875-2083
AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTONIO, 2814 JD. PAULISTA	45	1	1	535.500	11.900	À VENDA	OLIMPIA HOUSE LTDA	(11) 99168-1988
RUA JOSÉ MARIA LISBOA, 20 JD. PAULISTA	40	1	1	482.256	12.056	À VENDA	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952



ANTONIO BULHÕES

AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 48.683}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 12.170,75/m}^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área útil do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 41,04 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 12.170,75/m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{R\$ 499.487,58}$$

Portanto:

VALOR ATUAL (JAN. 2025) DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 500.000,00





ENCERRAMENTO

Ref.: Processo nº: **0133596-57.2012.8.26.0100**

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES

Tendo concluído o trabalho e apresentado o laudo, para o qual fui nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES**, proposta por **CARLOS MARTINS DA COSTA LINO E OUTRO**, contra **MONICA DE CARVALHO E OUTRO**, documento que se compõem de 38 (trinta e oito) folhas, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, assim como acompanham documentos nos ANEXOS I, e II, vem, mui respeitosamente à presença de **Vossa Excelência** colocar-se à inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários. Nesta ocasião, vem, também, mui respeitosamente, à presença de **Vossa Excelência**, requerer o levantamento da quantia já depositada, conforme guia de depósito judicial, via boleto de cobrança à fls. 763, no valor total de R\$ 3.500,00 e comprovante de pagamento às fls. 764 – 765, relativos aos honorários deste trabalho.

Nestes Termos, Pede Deferimento.

São Paulo, 23 de janeiro de 2025.

ANTONIO BULHÕES



ANTONIO BULHÕES
AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

ANEXO I

PROCESSO: 0133596-57.2012.8.26.0100

CLASSE - ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES

EXEQUENTE: CARLOS MARTINS DA COSTA LINO E OUTRO

EXECUTADO: MONICA DE CARVALHO E OUTRO

PESQUISA IMOBILIÁRIA - APRESENTAÇÃO DE AMOSTRAS

AMOSTRA 1

EDF. PAULISTANIA FLAT SET

fls. 817

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	40 M2	1	1	R\$ 720.000	À VENDA	SÓ FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	19926-J	(11) 97151-0813



AMOSTRA 2

EDF. PAULISTANIA FLAT SET

fls. 818

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	45 M2	1	1	R\$ 768.000	À VENDA	PAULISTA FLATS	25563-J	(11) 99372-2548



AMOSTRA 3

EDF. PAULISTANIA FLAT SET

fls. 819

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	43 M2	1	1	R\$ 879.800	À VENDA	PAULISTA FLATS	25563-J	(11) 99372-2548



AMOSTRA 4 EDF. PAULISTANIA FLAT SET

fls. 820

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
ALAMEDA CASA BRANCA, 347 JD. PAULISTA	43 M2	1	1	R\$ 790.000	À VENDA	PAULISTA FLATS	25563-J	(11) 99372-2548
								

AMOSTRA 5

fls. 821

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
RUA OURO BRANCO, 150 – JD. PAULISTA	39 M2	1	1	R\$ 595.000	À VENDA	CRETA IMÓVEIS	39974	(11) 95875-2083



AMOSTRA 6

fls. 822

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
ALAMEDA JAÚ, 609 JD. PAULISTA	42 M2	1	1	R\$ 560.000	À VENDA	RI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	31864-J	(11) 94313-1330



AMOSTRA 7

fls. 823

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTONIO, 2814 JD. PAULISTA	45 M2	1	1	R\$ 700.000	À VENDA	OLIMPIA HOUSE LTDA	29559-J	(11) 99168-1988



AMOSTRA 8

fls. 824

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
RUA JOSÉ MARIA LISBOA, 20 JD. PAULISTA	40 M2	1	1	R\$ 630.400	À VENDA	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	02061-J	(11) 96844-5957
 								

AMOSTRA 9

fls. 825

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
ALAMEDA JAÚ, 409 JD. PAULISTA	45 M2	1	1	R\$ 530.000	À VENDA	OG – OSIEL GONÇALVES DE CARVALHO	28194-F	(11) 94342-9508



AMOSTRA 10

fls. 826

ENDERÇO	ÁREA	DORMT.	GARAGEM	VENDA	TIPO	CONTATO	CRECI	TELEFONE
ALAMEDA JAÚ, 1606 JD. PAULISTA	38 M2	1	1	R\$ 525.000	À VENDA	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO	02061-J	(11) 96844-5957



ANEXO II

MATRÍCULA
ATUALIZADA
DO IMÓVEL
AVALIANDO

JANEIRO 2025

ANTONIO JOSÉ SANTOS BULHÕES
PERITO JUDICIAL IMOBILIÁRIO
(19) 99991-7337



BLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
Valide aqui
este documento



CNM 113498.2.0107732-34

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula
107.732

[ficha]
01

São Paulo, 05 de novembro de 1991

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 1.302, no 13º andar do EDIFÍCIO PAULISTANIA FLAT SET, sito à Al. Casa Branca, nº 347, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, com a área útil de 41,04ms²., área comum (inclusive 01 vaga de garagem) de 52,97ms²., totalizando a área de 94,01ms²., e correspondendo-lhe a fração ideal de 0.4936%.

CONTRIBUINTE:- 009.072.0285-3.

PROPRIETÁRIAS: 1) BIRMANN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede nesta Capital, à rua Alexandre Dumas, nº 2200, 7º andar, CGC. 46.192.266/0001-84; e, 2) GUMACO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com sede em Araraquara, neste Estado, na Av. Roberto de Jesus Affonso, nº 351, II Distrito Industrial, CGC. 55.199.624/0001-71.-

REGISTROS ANTERIORES:- R.14/Mat. 40.568, R.10/Mat. 42.863 e, R.01/Mat. 84.539, deste Cartório.-

REINALDO YADA TADASHI
Oficial Substituto

R.01/ 107.732

Data:- 05/novembro/1991

Pela escritura datada de 22 de outubro de 1991, do 15º Cartório de Notas desta Capital, livro 1515, fls. 39, as proprietárias, já qualificadas, transmitiram por venda a THEALIA TREVISIOLI PARISI, brasileira, viúva, administradora, domiciliada nesta Capital, à Rua Rio de Janeiro, 294, aptº 10-B, RG. - 302.821-SSP/SP., CPF. 052.619.068-06, o imóvel, pelo valor de Cr\$104.000,00.-

Márcus A. A. Púllas
Escrivente Habilitado

REINALDO YADA TADASHI
Oficial Substituto

continua no verso



Valide aqui
este documento

4º RISP
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNM 113498.2.0107732-34

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula 107.732	ficha 01 VERSO
----------------------	----------------------

R.02/

Data: 04/SETEMBRO/1997

Pela escritura datada de 19 de agosto de 1994, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro nº 2.241, fls. 041, **THEALIA TREVISIOLI PARISI**, brasileira, do lar, RG. nº 302.821-SSP/SP, CPF/MF. nº 052.619.068-06, viúva, domiciliada nesta Capital, na Rua Rio de Janeiro nº 294, 11º andar, apartamento nº 11-A, transmitiu por doação a **LUCIANA DE SIQUEIRA PARISI**, brasileira, professora, RG. nº 9.359.690-SSP/SP, CPF/MF. nº 118.415.218-76, solteira, maior, domiciliada nesta Capital, na Rua Jesuino Arruda nº 710, 1º andar, a nua propriedade do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$R\$24.781,50 (inclusive o valor do usufruto).

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Substituto

R.03/

Data: 04/SETEMBRO/1997

Pela escritura datada de 19 de agosto de 1994, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro nº 2.241, fls. 041, **THEALIA TREVISIOLI PARISI**, viúva, já qualificada, reservou para si, o usufruto vitalício do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$24.781,50 (inclusive o valor da nua propriedade)

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Oficial Substituto

Av.04/

Data: 27/SETEMBRO/2001

Cancelado o **R.03** referente ao usufruto vitalício do imóvel desta matrícula em virtude do falecimento da usufrutuária **THEALIA TREVISIOLI PARISI** ocorrido em 29 de janeiro de 1996, conforme prova a certidão de óbito expedida em 13 de fevereiro de 1996, pelo Registro Civil do 7º Subdistrito – Consolação, desta Capital, ficando em consequência consolidado a plena propriedade do imóvel na pessoa de **LUCIANA DE SIQUEIRA PARISI**, solteira, maior, nos termos do requerimento datado de 27 de setembro de 2001.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7VHT-6FLU6-T5WBK-VTC6H>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE SANTOS BULHOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2025 às 14:58, sob o número WJMJ25401100752. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0133596-57.2012.8.26.0100 e código IAg3CTPa.



PÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
Valide aqui
este documento

4º RISP
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNM 113498.2.0107732-34

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
107.732	02

São Paulo, de de

R.05/

Data: 15/OUTUBRO/2001

Pela escritura datada de 01 de outubro de 2001, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 2570, fls. 107/110, **LUCIANA DE SIQUEIRA PARISI**, brasileira, solteira, maior, professora, RG nº 9.359.690-SSP/SP, CPF/MF nº 118.415.218-76, domiciliada nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1661, ap. 122, bairro do Itaim, transmitiu por venda a **HERCULANO GONZAGA DE CARVALHO**, brasileiro, administrador, RG nº 2.247.165-SSP/SP, CPF/MF nº 024.792.228-53, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **NILZA FELITTE DE CARVALHO**, brasileira, do lar, RG nº 2.817.288-SSP/SP, CPF/MF nº 641.460.818-15, domiciliado nesta Capital, na Rua Convenção de Itú nº 81, 8º andar, Jardim Paulista, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$70.000,00.

Edgar Jorge Furukawa
Escrevente Habilitado

Carla Sotiano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.06/

Data: 23/SETEMBRO/2010

PROT. 422.743

Verifica-se que foi alterada a denominação do edifício para **EDIFÍCIO PAULISTÂNIA RESIDENCE**, alteração essa feita em razão das modificações havidas na convenção do condomínio para a mudança de sua designação de "Flat" para "Residence", conforme a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27 de outubro de 2007, registrada em microfilme sob o nº 1644919 em 08 de novembro de 2007, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, nos termos do requerimento datado de 30 de julho de 2010, subscrito pelo síndico Norimar José Tolotto, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 9.219.717-SSP/SP, CPF/MF nº 049.827.878-67, domiciliado nesta Capital, na Alameda Casa Branca nº 343, ap. 404.

Carla Sotiano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Carla Sotiano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.07/

Data: 17/ABRIL/2017

Por Certidão expedida em 27 de março de 2017, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 37ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 0133596-5720128260100, em que são partes: **CARLOS MARTINS DA COSTA LINO**, CPF/MF nº 580.187.865-34, e **LUCIANA BENICIO**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7VHT-6FLU6-T5WBK-VTC6H>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE SANTOS BULHOES e autenticado por 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, protocolado em 23/07/2025 às 14:58, sob o número WJMJ25401100752. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0133596-57.2012.8.26.0100 e código IAg3C1Pa.

Valide aqui
este documento

CNM 113498.2.0107732-34

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula

107.732

ficha

02

verso

CNS: 11.349-8

DOS SANTOS DA COSTA LINO, CPF/MF nº 611.822.905-82 (exequentes) e **NILZA FELITTE DE CARVALHO**, CPF/MF nº 641.460.818-15 (executada), verifica-se que foi procedida a penhora do imóvel desta matrícula de propriedade de Nilza Felitte de Carvalho e seu marido Herculano Gonzaga de Carvalho. Valor da dívida: R\$221.869,54. Figura(m) como depositário(s): **NILZA FELITTE DE CARVALHO**. Protocolo nº 531.303 de 27/03/2017.

Edgar Jorge Furlaneto
Substituto da Oficial

Av.08/

Data: 24/OUTUBRO/2017

Por Certidão expedida em 16 de outubro de 2017, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 37ª Vara Cível do Foro Central, desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1049231-82.2014.8.26.0100, em que são partes: **CARLOS MARTINS DA COSTA LINO**, CPF/MF nº 580.187.865-34, e **LUCIANA BENICIO DOS SANTOS DA COSTA LINO**, CPF/MF nº 611.822.905-82 (exequente) e **NILZA FELITTE DE CARVALHO**, CPF/MF nº 641.460.818-15 (executada), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade da executada e seu marido Herculano Gonzaga de Carvalho. Valor da dívida: R\$5.346,69. Figura como depositário: **NILZA FELITTE DE CARVALHO**. Protocolo nº 540.169 de 16/10/2017.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.09/

Data: 18/MAIO/2018

Fica retificada a **Av.08**, para constar que o credor da penhora é apenas a **ADVOCACIA GUGLIANO HERANI**, CNPJ nº 05.786.516/0001-27, nos termos do ofício expedido em 02 de abril de 2018, pelo Juízo da 37ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 1049231-82.2014.8.26.0100/01. Protocolo nº 549.130 de 14/05/2018.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7VHT-6FLU6-T5WBK-VTC6H>



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
Valide aqui
este documento

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

107.732

ficha

03

Av.10/

Data: 01/SETEMBRO/2022

Por Certidão expedida em 30 de março de 2022, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e mandado de 05 de agosto de 2022, ambos pelo Juízo da 13ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 01588997320128260100, em que são partes: **COLEGIO DANTE ALIGHIERI**, CNPJ nº 61.365.805/0001-23 (exequente) e **MONICA DE CARVALHO**, CPF/ME nº 127.613.618-81 e **ANA CAROLINA DE CARVALHO**, CPF/ME nº 247.447.348-39 (executadas), verifica-se que foi procedida à penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade de Herculano Gonzaga de Carvalho e sua esposa Nilza Felitte de Carvalho, conforme a decisão de 05 de agosto de 2022, fls.421 dos autos. Valor da dívida: R\$33.584,13. Figura como depositário: **MÔNICA DE CARVALHO**. Protocolo nº 628.894 de 19/08/2022. Selo Digital: 1134983310000000699488220.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.11/

Data: 04/OUTUBRO/2022

Ficam canceladas as **Avs. 08 e 09**, referentes à penhora do imóvel desta matrícula, nos termos do Mandado passado em 09 de agosto de 2022, pelo Juízo da 37ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 1049231-82.2014.8.26.0100/01, movida por **LUCIANA BENICIO DOS SANTOS COSTA LINO** e **outro** em face de **ANA CAROLINA DE CARVALHO** e **outro**, em razão do pedido da parte exequente, conforme decisão de fls. 376/377 dos autos. Protocolo nº 629.859 de 05/09/2022. Selo Digital: 1134983310000000726745228.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7VHT-6FLU6-T5WBK-VTC6H>

Este documento é cópia da original assinado digitalmente por ANTONIO JOSE SANTOS BULHOES e não pode ser utilizado para fins de comprovação de autenticidade. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0133596-57.2012.8.26.0100 e código IAg3CTPa.



Valide aqui
este documento



CNM 113498.2.0107732-34

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula

107.732

ficha

03

Verso

CNS: 11.349-8

Av.12/

Data: 30/NOVEMBRO/2022

Fica retificada a **Av.10**, referente à penhora do imóvel desta matrícula, para constar a exclusão de ANA CAROLINA DE CARVALHO da qualidade de executada, bem como para constar que a penhora recaiu sobre a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, conforme o mandado passado em 17 de novembro de 2022, pelo Juízo da 13ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, nos autos da Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0158899-73.2012.8.26.0100. Protocolo nº 634.453 de 25/11/2022. Selo Digital: 1134983E1000000075457422L. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7VHT-6FLU6-T5WBK-VTC6H>



PÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
Valide aqui
este documento



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 13/01/2025, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 107.732, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c"), a partir de sua data de emissão.

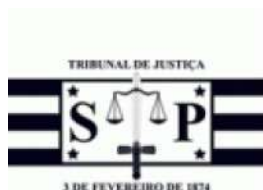
CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 14 de janeiro de 2025.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20	Selo Digital: 1134983C3000000116980025N https://selodigital.tjsp.jus.br 
ESTADO	R\$	12,56	
SEC. DA FAZ	R\$	8,60	
REG. CIVIL	R\$	2,33	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03	
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,90	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12	
TOTAL	R\$	73,74	
PROTOCOLO Nº 1956957			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B7VHT-6FLU6-T5WBK-VTC6H>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO JOSE SANTOS BULHOES e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2025 às 14:58, sob o número WJMJ25401100752. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01333596-57.2012.8.26.0100 e código IAg3CTPa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

CONCLUSÃO

Aos quinta-feira, 06 de março de 2025, faço estes autos conclusos a(o) MM. Juiz(a) de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, **Dr(a). Thania Pereira Teixeira De Carvalho Cardin**. Eu, Rafael Kono Shiro, Chefe de Seção Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo Digital nº: **0133596-57.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: Carlos Martins da Costa Lino e outro
 Executado: Monica de Carvalho e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thania Pereira Teixeira De Carvalho Cardin**

Vistos.

1. Fls. 777/834: manifestem-se as partes acerca do **laudo pericial** no prazo de 15 (quinze) dias.

Intime-se o(a) perito(a) para prestar eventuais esclarecimentos em 15 (quinze) dias, caso assim requerido pelas partes.

2. Fl. 835: **expeça-se mandado de levantamento eletrônico** da quantia depositada às fls. 763/765 (**R\$ 3.500,00**), com os acréscimos legais, em favor do(a) perito(a). Formulário à fl. 836.

Intimem-se.

São Paulo, 06 de março de 2025.

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