



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **1ª** VARA **CÍVEL** DE **SANTOS**/SP

Autos do Processo nº. **0010853-94.2024.8.26.0562**

IDOSO – AUTOR NASCIDO EM 11/09/1945 – 79 ANOS – TRAMITAÇÃO PRIORITÁRIA

EXEQUENTE(s): **ABRÃO NICOLAU YERED E OUTRO**

A/os exequentes acima qualificada(os), já pormenorizadamente identificada(os) nos autos do processo em epígrafe, por intermédio de seus patronos, vem aduzir o que se segue.

1) DAS AVALIAÇÕES DO IMÓVEL OBJETO DA PENHORA DE FL. 331

Consoante decisão de fl. 331, junta-se 3 (três) avaliações realizadas por três corretores imobiliários distintos, peritos, nos seguintes termos:

Doc	Valor avaliação (R\$)	Preço p/ m2 (R\$)	Avaliador	Creci/SP
1	1.169.247,19	10.927,54	Kaique Abrahão	288.362-F
2	1.210.000,00	11.300,00	Ligia Maria	177.073-F
3	1.150.000,00	10.750,00	Paulo Henrique	303.653-F
MÉDIA	1.174.415,73	10.992,51		



Destarte, conclui-se que a média do valor de mercado do imóvel penhorado é de: **R\$ 1.174.415,73**.

2) DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS

Por não se cuidar o imóvel de apartamento ou não se situar em “condomínio fechado” não há que se falar em despesas condominiais.

3) DOS DÉBITOS REFERENTES AO IPTU

Conforme se extrai da certidão de consulta de débitos do Município, **há pendências de IPTU no total de R\$ 70.946,64**, assim divididas:

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	26.530,56
Dividas Ajuizadas	37.798,13
Encargos	6.617,95
Valor total de dividas em aberto	R\$ 70.946,64

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
511.931.6/21-2	2020	IPTU	24.602,66	2.460,26	10	Ajuizado	PPI Homologado
563.309.5/23-5	2022	IPTU	13.195,47	1.504,64	10	Ajuizado	Em Aberto
	2023	IPTU	13.043,42	1.304,34	10	Não Ajuizado	Negativado
	2024	IPTU	13.487,14	1.348,71	10	Não Ajuizado	Em Aberto

4) DOS PEDIDOS

A) *Ex positis*, aguarda-se a manifestação dos executados acerca das avaliações e demais documentos juntados, **REQUERENDO-SE DESDE JÁ A HOMOLOGAÇÃO DA MÉDIA DAS AVALIAÇÕES, NO IMPORTE DE R\$ 1.174.415,73, COMO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**



B) Acompanha a presente o depósito da diligência do oficial de justiça, pugnando-se pela a **EXPEDIÇÃO DO MANDADO PARA VISTORIA E AVALIAÇÃO, LAVRANDO-SE AUTO** e ainda intimação do executado ou ocupante do imóvel.

C) Ambos os coproprietários do imóvel objeto de penhora estão devidamente representados nos autos, quais sejam, LUIZ WALTER RODRIGUES GRANIERI (fls. 695-696), e sua esposa LILIANA RITA BENEDETTI GRANIERI (fl. 741).

Os **EXECUTADOS**, por sua vez, **PROTAGONIZAM NOVA RENÚNCIA DE PATRONOS**, sendo a anterior a fls. 450 e 464, e nova renúncia de **fls. 717-721**, não sendo representados nos autos, no momento, por patronos.

Por tal razão, faz-se **NECESSÁRIO O ENVIO DE AR** ao mesmo **ENDEREÇO** onde os executados já foram regularmente intimados (fls. 176-179, 188-192, 451-453, 468-471, 718-721), acompanhando a presente o comprovante de recolhimento da respectiva taxa, qual seja:

**Avenida Bartolomeu de Gusmão, 136, bloco C, apto 101, Ponta da Praia
Santos-SP
CEP 11030-500**



Por fim, sublinhe-se que **O AR DEVERÁ INTIMAR OS EXECUTADOS TANTO DO DECIDIDO A FLS. 763-765, QUANTO PARA SE MANIFESTAREM NO TOCANTE AO TEOR DA PRESENTE PETIÇÃO E DEMAIS DOCUMENTOS QUE A ACOMPANHAM.**

Termos em que, pede deferimento.
Santos, **03/09/2025**.

Rodrigo Trisoglinho Nazareth
OAB nº. 250.546

Paulo Lascani Yered
OAB/SP nº. 248.284

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Solicitante do Parecer: Dr. Paulo Lascani Yerd.

Imóvel Avaliado: Matrículas nº **143.940** do 2ª Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

OBJETIVO

Atendendo à solicitação do **Dr. Paulo**, realiza-se o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de instrução em processo de Nº **0010853-94.2024.8.26.0562**, que tramita na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP**. Utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado, conforme as normas técnicas vigentes.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



DO CONDOMÍNIO AVALIANDO

Imóvel: Imóvel Casa.

Localização: R. Ilhéus, 390 - Sumaré, São Paulo - SP, 01251-030

Área Construída: 107M².

Área Total do Terreno: 320M²

DE ACORDO COM CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Kaique Abraão Barberino
11 9 5080.9881
kaiqueabraao@legalativos.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CÓDIGO NACIONAL Nº	CNM 112482.2.0143940-73	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL REV. JOSÉ RODRIGUES DA SILVA JOSÉ RODRIGUES DA SILVA
matrícula 143.940	ficha 01	São Paulo, 09 de maio	de 2024

IMÓVEL:- Um PRÉDIO, situado na Rua Ilhéus nº 390, atual lote 9-A, da quadra 04, Bairro do Sumaré, formado por partes dos antigos lotes 01 e 09 da mesma quadra, no 19º Subdistrito - Perdizes, e respectivo terreno, medindo 18,83m2., de frente para a Rua Ilhéus, do lado direito de quem entra no terreno mede 24,10m2., e confronta com o lote 09; do lado oposto medindo 20,89m2., onde divide com o lote 01 e nos fundos confina com o lote 02, por uma linha quebrada, cuja primeira parte é de 6,20m2., e a segunda mede 5,10m2., perfazendo a área total de 320,00m2.

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma

Av. 3 em 27 de setembro de 2024

Prenotação 540.787 - 18/09/2024

ÁREA CONSTRUÍDA

Pela petição datada de 18 de setembro de 2024, Paulo Renato Rodrigues Granieri, requereu a presente averbação, para constar que o imóvel desta matrícula, situado na Rua Ilhéus nº 390, possui a área construída de 107m2., conforme "continua no verso"



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 011.034.0030-4

Local do Imóvel:
R ILHEUS, 390
CEP 01251-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ILHEUS, 390
CEP 01251-030

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	320	Testada (m):	18,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	320		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	107	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	107	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1946		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.673,00
- da construção:	3.007,00

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

- da área incorporada:	1.051.242,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	64.350,00
Base de cálculo do IPTU:	1.115.592,00

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 22/09/2025, em

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

Data de Emissão: 24/06/2025
Número do Documento: 2.2025.002229546-7

Foi utilizado o método comparativo direto de avaliação de imóveis, que é amplamente utilizado por corretores de imóveis para determinar o valor de mercado de um bem. Este método baseia-se na comparação de propriedades similares e unidades a venda no mesmo edifício avaliando. Vejamos uma descrição detalhada do método:

1. Coleta de Dados de Comparáveis

A primeira etapa envolve a coleta de dados de propriedades comparáveis (chamadas de "comparáveis").

2. Seleção dos Comparáveis

A seguir, os comparáveis são selecionados com base em sua semelhança com a propriedade a ser avaliada. A escolha deve considerar:

- Proximidade geográfica
- Semelhança em termos de tamanho, estilo, idade e estado de conservação

3. Ajustes de Valores

As propriedades comparáveis raramente são idênticas à propriedade em avaliação. Portanto, ajustes são necessários para refletir as diferenças.

4. Cálculo do Valor

Após realizar os ajustes necessários, o valor ajustado de cada comparável é calculado. Esses valores ajustados são então analisados para determinar uma faixa de valor ou um valor estimado para a propriedade em avaliação. A média ou mediana dos valores ajustados dos comparáveis geralmente é utilizada como a estimativa final do valor de mercado da propriedade.

5. Relatório de Avaliação

Finalmente, um relatório de avaliação é elaborado, que neste caso foi apenas com base na documentação apresentada, qual seja, matrícula do imóvel e certidão negativa de débitos federais.

Normas COFECI

A utilização do método comparativo direto é regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). A norma específica que trata desse método é a NBR 14.653, item 8.2.1 (método priorizado), que é a Norma Brasileira para Avaliações de Bens. Esta norma fornece diretrizes sobre a execução de avaliações, garantindo que os procedimentos adotados pelos corretores sejam padronizados e tecnicamente fundamentados.

Importância do Método

O método comparativo direto é valorizado por sua praticidade e confiabilidade, pois reflete as condições reais do mercado imobiliário. No entanto, sua precisão depende da qualidade e da quantidade dos dados de comparáveis disponíveis, bem como da experiência e do julgamento profissional do avaliador.

CONCLUSÃO

A avaliação do imóvel foi realizada com base exclusivamente no valor do M², sem considerar aspectos adicionais das benfeitorias, como acabamento, qualidade estrutural, ou instalações, a estimativa de valor do imóvel se restringe ao valor do M² de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando que estão à venda na região.

Considere-se que o valor apurado reflete uma estimativa com base em parâmetros comuns de mercado, sem levar em conta variações específicas relacionadas ao estado de conservação e outras benfeitorias existentes. Após análise detalhada, considerando os aspectos técnicos, econômicos, bem como os dados de mercado coletados, o valor final de avaliação foi determinado com base na metodologia de **(Comparação Direta de Dados Entres Outros)**.

Levando em consideração as características do bem, o valor médio de mercado e as condições não específicas da localidade, sem considerar as possíveis benfeitorias existente no imóvel. FOI ATRIBUÍDO O VALOR DE **R\$ 1.170.000,00** (um milhão cento e setenta mil reais) para **IMÓVEL** de Matrícula **Nº 143.940** do **2ª CRI DA CAPITAL - SP**.

Representando a estimativa mais precisa do preço de mercado atual, comercializados em sua maioria na região do imóvel avaliando, valor do **M²** é de **R\$ 10.900,00** (dez mil novecentos e mil reais).

São Paulo, 01 de setembro de 2025



Kaique Abrahão Oliveira Silva Barberino
Corretor de Imóveis
Creci-SP Nº 288.362-F

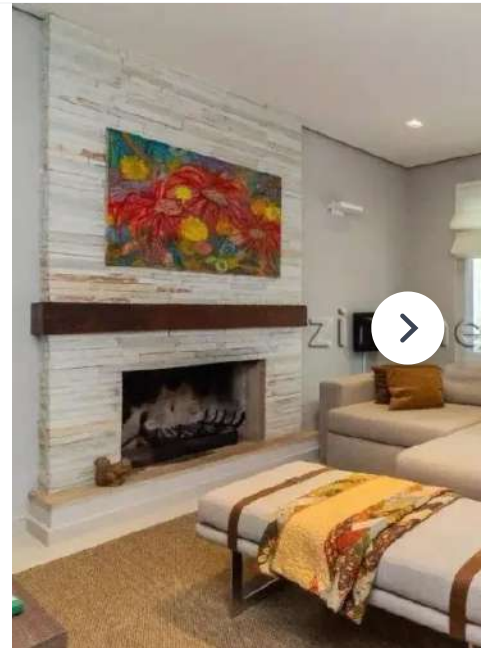
REFERÊNCIA	IMÓVEIS	M²	VALOR DE AVALIAÇÃO	MÉDIA/M²
1	CASA À VENDA R. ILHÉUS, BAIRRO SUMARÉ, SÃO PAULO/SP	320	R\$ 5.000.000,00	R\$ 15.625,00
2	CASA À VENDA R. ILHÉUS, BAIRRO SUMARÉ, SÃO PAULO/SP	330	R\$ 4.300.000,00	R\$ 13.030,30
3	CASA À VENDA R. ILHÉUS, BAIRRO SUMARÉ, SÃO PAULO/SP	512	R\$ 3.200.000,00	R\$ 6.250,00
4	CASA À VENDA BAIRRO SUMARÉ, SÃO PAULO/SP	327	R\$ 4.000.000,00	R\$ 12.232,42
5	CASA À VENDA R. ANDRÉ DREYFUS, BAIRRO SUMARÉ, SÃO PAULO/SP	280	R\$ 2.100.000,00	R\$ 7.500,00
	MÉDIA DOS PREÇOS		R\$ 18.600.000,00	R\$ 54.637,72
	MÉDIA POR M²		R\$ 6.200.000,00	R\$ 10.927,54
	RESULTADO	107		R\$ 1.169.247,19

REFERÊNCIA	
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-sumare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-320m2-venda-RS5000000-id-2800707031/?source=ranking%2Cp
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sumare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-330m2-venda-RS4300000-id-2528192258/?source=ranking%2Cp
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sumare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-512m2-venda-RS3200000-id-2701675275/?source=ranking%2Cp
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-sumare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-327m2-venda-RS4000000-id-2735553530/?source=ranking%2Cp
5	https://www.lopes.com.br/imovel/REO67617/venda-casa-3-quartos-sao-paulo-sumare

[Criar conta](#)[Entrar](#)

12 fotos

Mapa

[Compartilhar](#)[Favoritar](#)[Venda](#) / ... / [Rua Ilhéus](#)

Venda

R\$ 5.000.000Condomínio **isento** IPTU **R\$ 2.140**

320 m²

4 quartos

6 banheiros

4 vagas

[Todas as características](#) ▾

Endereço

Rua Ilhéus - Sumaré, São Paulo - SP [Explore a localização do imóvel](#)**Zimmermann Imoveis****Zimmermann Imoveis**

★ 5/5 (1 classificação) ⓘ

2.500 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, Rua Ilhéus - Sumaré, São Paulo - SP que encontrei no VivaReal

☐ Receber ofertas similares.**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

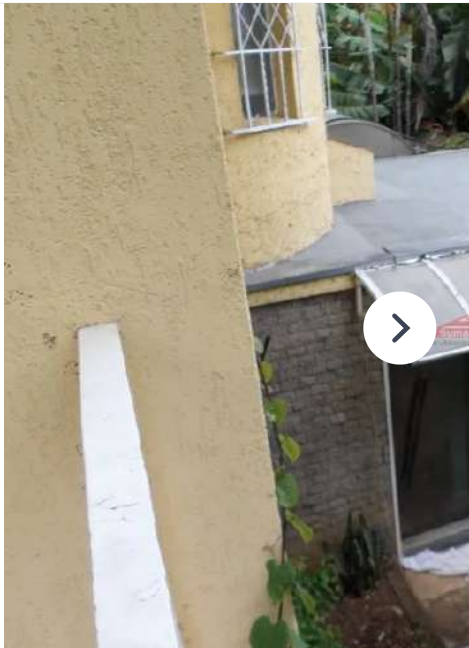
Envie uma mensagem



Criar conta



Entrar



15 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Ilhéus

Venda

R\$ 4.300.000

Condomínio isento IPTU R\$ 2.500

330 m²

3 quartos

5 banheiros

3 vagas

Endereço

Rua Ilhéus - Sumaré, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel



Sumaré Imóveis

Creci: 11881-J-SP



Sumaré Imóveis

Creci: 11881-J-SP



Nenhuma classificação



440 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, Rua Ilhéus - Sumaré, São Paulo - SP que encontrei no VivaReal.



Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

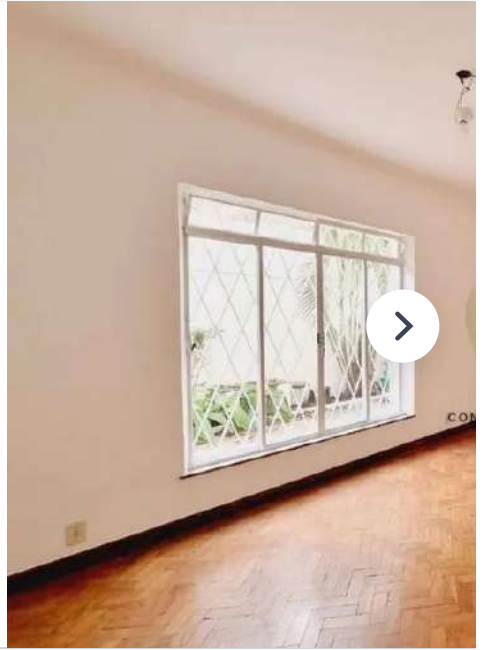
Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, Rua Ilhéus - Sumaré, São Paulo - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.



Criar conta



Entrar



30 fotos

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Rua Ilhéus

Venda

R\$ 3.200.000

Condomínio isento IPTU R\$ 1.192

Preço abaixo do mercado

512 m²

3 quartos

5 banheiros

7 vagas

Todas as características

Endereço

Rua Ilhéus - Sumaré, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

MC

Morada Certa

MC

Morada Certa

3/5 (2 classificações)

803 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, Rua Ilhéus - Sumaré, São Paulo - SP que encontrei no VivaReal

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

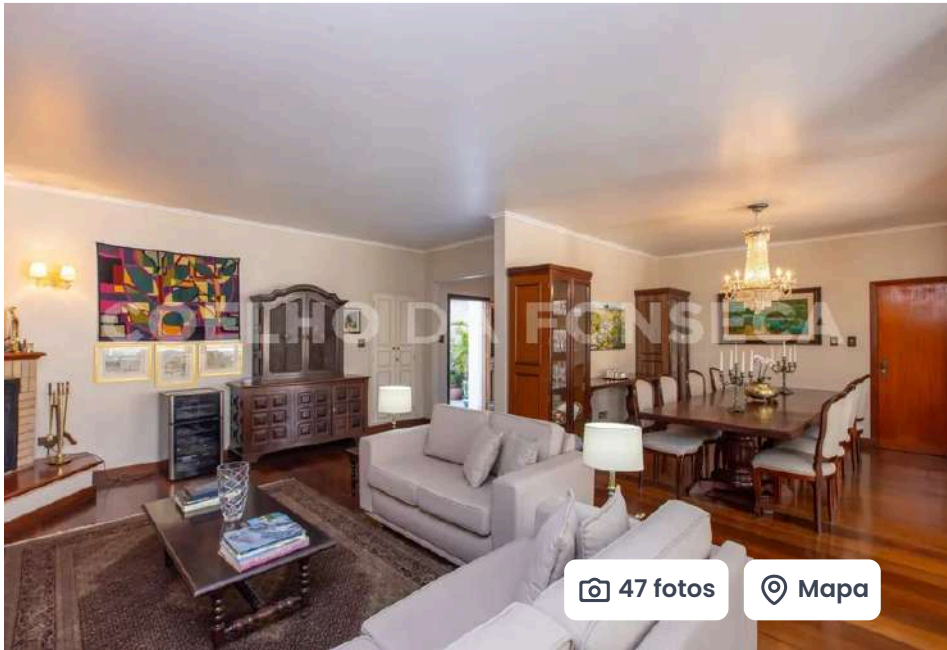
Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

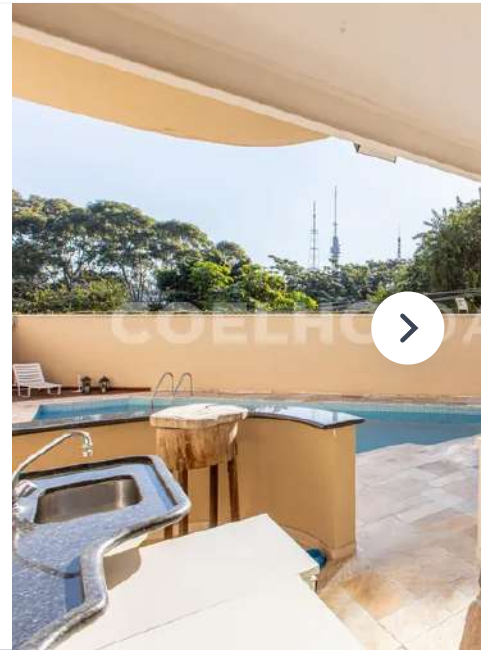
Insira seu e-mail

Insira seu telefone

[Criar conta](#)[Entrar](#)

47 fotos

Mapa

[Compartilhar](#)[Favoritar](#)Venda / ... / **Sumaré**

Venda

R\$ 4.000.000Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

327 m²

5 quartos

5 banheiros

4 vagas

[Todas as características](#) ▾

Endereço

Sumaré, São Paulo - SP[Explore a localização do imóvel](#)**Coelho Da Fonseca - Jardins**

Creci: 00961-J-SP

**Coelho Da Fonseca - Jardins**

Creci: 00961-J-SP



3.3/5 (2 classificações) ⓘ



4.319 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa - Sumaré, São Paulo - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu

☐ Receber ofertas similares.**Enviar mensagem**

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone



48 fotos

Mapa

Rua

Casa com 3 quartos à venda em Sumaré - SP

Rua André Dreyfus - Sumaré - São Paulo/SP

R\$ 2.100.000

R\$ 7.500 preço do m²

IPTU R\$ 744

Área total
280m²

Área construída
280m²

Dormitórios
3

Suítes
1

Banheiros
4

Vagas
3

Sobre o imóvel

Linda casa. Na parte superior, encontramos uma suíte com armário embutido, oferecendo espaço suficiente para uma cama de casal e uma acolhedora área de descanso ou leitura. Há também dois dormitórios, sendo que um deles acomoda confortavelmente uma...

[Ver mais](#)

Característica do imóvel

- Armário Embutido
- Dependência de Empregados
- Lavabo
- Quintal

Fale com um corretor

Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.

Seu nome:

E-mail:

Celular:

Forma de contato:

[Entrar em contato](#)

Este é um ambiente seguro!

Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. [Saiba mais](#)

Código do imóvel: REO67617

Ainda em dúvida de como comprar?

Saiba como adquirir um imóvel e tenha acesso ao suporte com respostas de perguntas frequentes. [Fale conosco](#).

Explicando o IPTU

Caro munícipe, o objetivo desse relatório é explicar a você, de forma simples, as principais alterações cadastrais e de cobrança que possam ter alterado uma Notificação de Lançamento (boleto do IPTU) de um ano para o outro, ou do último boleto recebido com o boleto anterior. Esse relatório não substitui ou se sobrepõe à legislação vigente, ou a uma análise feita pela Secretaria da Fazenda ou pelo Conselho Municipal de Tributos (CMT) em um caso concreto, via processo administrativo. Em caso de dúvidas ou de sugestões para melhorarmos esse relatório, acesse o Portal SP156 / Finanças / IPTU – Fale com a Fazenda e envie sua dúvida ou sugestão pela internet, ou vá pessoalmente até um posto de atendimento Descomplica mais perto de sua residência.

DADOS DO IMÓVEL			
SQL: 01103400304	Exercício: 2024		NL: 01
	Exercício: 2025		NL: 01
Endereço: R ILHEUS			Número: 00390
Complemento:		Bairro:	
CEP: 01251030		Subdivisão da Zona Urbana: 1	

EXPLICANDO O IPTU - ANÁLISE DO TOTAL DO IMPOSTO CALCULADO E IMPOSTO A PAGAR		
	2024	2025
Valor Venal do Imóvel	R\$ 1.066.688,00	R\$ 1.115.592,00
Fator de Desconto/Acréscimo	-0,8000	-0,6000
Imposto calculado antes da dedução (trava)	R\$ 16.033,69	R\$ 16.865,06
Dedução (trava)	R\$ 2.507,99	R\$ 1.310,56
Imposto a Pagar	R\$ 13.525,70	R\$ 15.554,50

O QUE MUDOU NO CÁLCULO DO IPTU DO IMÓVEL PESQUISADO?

FATOR DE DESCONTO OU ACRÉSCIMO NO VALOR DO IMPOSTO:

Sobre o valor venal do imóvel não residencial há ainda descontos e acréscimos progressivos, da seguinte forma

O acréscimo de imposto no exemplo acima é de R\$1.500,00. O exemplo acima é de um imóvel não residencial de R\$1.500.000,00.

O imóvel pesquisado teve seu valor venal aumentado, mudou de faixa e, por isso, houve acréscimo ao valor devido do imposto.

DEDUÇÕES (TRAVAS):

Para o exercício de 2025 o IPTU dos imóveis na cidade de São Paulo foi corrigido em 4,60%. Existem imóveis que ainda estão sob efeito do aumento gradual do IPTU, decorrente da atualização da Planta Genérica de Valores (PGV). Esse aumento, contudo, não pode exceder a 10% em imóveis residenciais e 15% em imóveis não residenciais em relação ao valor nominal do exercício anterior. O valor que exceder é descontado no campo “descontos/acréscimos.

EXPLICANDO O IPTU - ANÁLISE DO VALOR VENAL		
	2024	2025
Valor do Terreno	R\$ 1.005.163,00	R\$ 1.051.242,00
Valor da Construção	R\$ 61.525,00	R\$ 64.350,00
Valor Venal do Imóvel	R\$ 1.066.688,00	R\$ 1.115.592,00

Caro munícipe, você sabe o que é o valor venal do imóvel?

É uma estimativa que a Prefeitura faz do valor do imóvel para calcular sobre ele o imposto devido. O valor do m2 do terreno varia de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV) e com a sua localização. O valor do m2 da construção, por sua vez, varia de acordo com outras características, tais como, o tipo do imóvel se, por exemplo, residencial horizontal (casa térrea), residencial vertical (apartamento), uma sala comercial, ou um galpão. Também influencia no valor do m2 de construção o padrão da construção, se simples, mediano ou sofisticado e luxuoso. Caso tenha havido alguma alteração na cobrança atual em uma ou mais condições acima, vamos detalhá-la para você.

EXPLICANDO O IPTU - ANÁLISE DA CONSTRUÇÃO		
	2024	2025
Valor do m2	R\$ 2.875,00	R\$ 3.007,00

ANÁLISE DA CONSTRUÇÃO – O QUE MUDOU?

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

A correção monetária aplicada no valor do metro quadrado de terrenos e de construções em todo o município de São Paulo foi de 4,6%.

VALOR DO M2 DA CONSTRUÇÃO:

O valor do metro quadrado do imóvel pesquisado aumentou em R\$ 132,00. Isso pode ter acontecido em razão de alteração de algumas das seguintes condições, tais como o tipo do imóvel, sua localização, também chamada de zona fiscal, e o padrão de construção, pois esse imóvel pode ter uma construção bem simples, mediana ou mais luxuosa. Esse valor de metro quadrado é atualizado monetariamente todos os anos pelo índice de inflação, o IPCA.

EXPLICANDO O IPTU - ANÁLISE DO TERRENO		
	2024	2025
Valor do m2	R\$ 3.512,00	R\$ 3.673,00
Valor do Terreno	R\$ 1.005.163,00	R\$ 1.051.242,00

ANÁLISE DO TERRENO – O QUE MUDOU?

VALOR DO M2 DO TERRENO:

O valor do m2 do terreno aumentou em (R\$ 161,00). Isso pode ter acontecido pela atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), que revê as avaliações de metro quadrado para todas as localizações do município, pela atualização monetária, a partir da aplicação do índice de inflação do ano anterior, ou pela alteração cadastral de localização do imóvel.

Pág: 000



2ºRI 00543070

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL

CNM

112482.2.0143940-73



matrícula

143.940

ficha

01

São Paulo,

09 de maio

de 2024

IMÓVEL:- Um PRÉDIO, situado na Rua Ilhéus nº 390, atual lote 9-A, da quadra 04, Bairro do Sumaré, formado por partes dos antigos lotes 01 e 09 da mesma quadra, no 19º Subdistrito - Perdizes, e respectivo terreno, medindo 18,83m2., de frente para a Rua Ilhéus, do lado direito de quem entra no terreno mede 24,10m2., e confronta com o lote 09; do lado oposto medindo 20,89m2., onde divide com o lote 01 e nos fundos confina com o lote 02, por uma linha quebrada, cuja primeira parte é de 6,20m2., e a segunda mede 5,10m2., perfazendo a área total de 320,00m2.

CONTRIBUINTE:- 011.034.0030-4

PROPRIETÁRIO:- LUIZ WALTER RODRIGUES GRANIERI, economista, casado pelo regime da comunhão de bens com LILIANA RITA BENEDETTI GRANIERI, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Ilhéus, nº 390, e PAULO RENATO RODRIGUES GRANIERI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Ilhéus, nº 382.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 92.071 feita em 19 de fevereiro de 1975.

O Oficial:

Av. 1 em 09 de maio de 2024

Prenotação 532.356 - 11/04/2024

REFERÊNCIA DE ÔNUS - (SERVIDÃO)

Conforme inscrições nºs 617, feita em 25 de julho de 1939, no livro 4 de Registros Diversos desta Serventia; 2702, feita em 08 de abril de 1941, no livro 4-B de "continua no verso"

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.091/66

Pág: 000



2ºRI 00543070

CNM

112482.2.0143940-73



matrícula

143.940

ficha

01

verso

Registro Diversos; e 2944, feita em 19 de agosto de 1946, no livro 4-B de Registro Diversos, o imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado por servidões de ar, luz, passagem de encanamentos e escoamento de águas pluviais, constituída pela Sociedade Paulista de Terrenos e Construções "Sumaré" Ltda., com sede nesta Capital. Constando de condições feitas à margem desta inscrição, que a servidão é constituída em favor dos terrenos vizinhos e deverá observar as seguintes regras: a) Só será permitida a construção de prédio completamente isolado, que se destinará exclusivamente a moradia e que em hipótese alguma será adaptado para fins comerciais. b) A casa ficará recuada 5,00m., no mínimo, do alinhamento da rua; 2,00m. no mínimo, de cada uma das divisas laterais do terreno e 9,00m. no mínimo, da linha dos fundos do terreno. c) Fica entendido que os encanamentos de água e esgoto poderão atravessar o terreno dentro de 2,00m. das divisas laterais do mesmo, pelo que, o devedor se compromete desde já a constituir a respectiva servidão de passagem, se for exigida, bem como por si e seus sucessores, se comprometem desde já a permitir a passagem de encanamento de águas pluviais dos terrenos vizinhos, através do terreno de sua propriedade, quando a conformação dos terrenos assim exigir. d) A construção de garagem poderá ser feita no alinhamento da rua, se o terreno tiver grande corte; neste caso, a parte superior desta construção será completada com terraço.

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma

"continua na ficha 02"

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANIDREAS CRIS MESAEDAS TROMBADO e emitido em 15/09/2025 às 11:51, sob o número WSTS25703808294. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrir_documento_e_verificacao, ou em qualquer outro meio eletrônico.

Pág: 000



2ºRI 00543070

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL Nº

CNM

112482.2.0143940-73

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula

143.940

ficha

02

São Paulo, 09 de maio

de 2024

continuação da ficha 01...

Av. 2 em 09 de maio de 2024

Prenotação 532.356 - 11/04/2024

QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA

Pela petição datada de 11 de abril de 2024, é feita a presente averbação para constar que PAULO RENATO RODRIGUES GRANIERI, é brasileiro, solteiro, maior, radialista, portador do RG nº 4913753-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 903.534.398-00, residente e domiciliado na Cidade de Santos, deste Estado na Av. Bartolomeu de Gusmão, nº 136, apartamento nº 101-C; e, LUIZ WALTER RODRIGUES GRANIERI, é brasileiro, portador da CNH sob nº 01957018670-DETRAN/SP, onde consta o RG nº 3341835-SSP/SP, e o CPF/MF nº 062.966.458-72, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com LILIANA RITA BENEDETTI GRANIERI, brasileira, portadora da CNH sob nº 01347424551-DETRAN/SP, onde consta o RG nº 4367227-SSP/SP, e o CPF/MF nº 148.583.288-80, conforme provam cópias autenticadas dos referidos documentos.

O Escrevente Autorizado:

José Claudio Aparecido Palma

Av. 3 em 27 de setembro de 2024

Prenotação 540.787 - 18/09/2024

ÁREA CONSTRUÍDA

Pela petição datada de 18 de setembro de 2024, Paulo Renato Rodrigues Granieri, requereu a presente averbação, para constar que o imóvel desta matrícula, situado na Rua Ilhéus nº 390, possui a área construída de 107m2., conforme "continua no verso"

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

Pág: 000



2ºRI 00543070

CNM

112482.2.0143940-73



matrícula

143.940

ficha

02

verso

prova a Notificação de Lançamento - IPTU, exercício de 2024, emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo, e, ainda, a Consulta do Histórico da Edificação, onde consta o ano da construção como sendo 1946.

O Escrevente Autorizado:

José Cláudio Aparecido Palma

Av. 4 em 18 de dezembro de 2024

Prenotação 545.078 - 28/11/2024

PENHORA

Da Certidão datada de 27 de novembro de 2024, protocolo (PH000545354), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Andreia Cristina Castro Morroni, Escrevente Chefe do 1º Ofício Cível do Fórum de Santos, deste Estado, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, tendo como Escrivã/Diretora a Sra. Naila Fernanda Campos, extraída dos autos (Processo nº 00108539420248260562) da Ação de Execução Civil movida por ABRAO NICOLAU YERED, CPF/MF nº 664.661.998-00, contra PAULO RENATO RODRIGUES GRANIERI, CPF/MF nº 903.534.398-00, também nomeado depositário, consta que, a metade ideal (1/) ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADA nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-230.369,33.

O Escrevente Autorizado:

Ariton Ricardo Silva

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***

** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **

ESSA CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE MATRÍCULA É EXPEDIDA DE ACORDO COM A LEI 14.282/22 QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/73

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANILTON RICARDO SILVA em 18/12/2024 às 11:51, sob o número WSTS25703808294. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrir_documento_e_verificacao, ou entre em contato com o setor de atendimento ao usuário.

2ºR

São Paulo, 18 de Dezembro de 2024

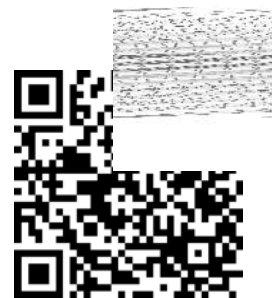
Jersé Rodrigues da Silva
O Oficial

Emolumentos da presente certidão incluídos nos do registro do título.

O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (ítem 12 , letra "D" do provimento 58/89 - normas da Corregedoria Geral de Justiça).



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8ZYHJ-PWN4X-JDS6K-3BG8U

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Vinicius Caua Alves Da Silva (CPF ***.728.658-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/8ZYHJ-PWN4X-JDS6K-3BG8U>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

KAIQUE ABRAHÃO OLIVEIRA SILVA BARBERINO
CRECI/SP Nº 288362-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **CC74E9837F**

Data/hora de emissão: **25 de agosto de 2025 às 16h48m54s**

Válida até: **16h48m54s de 24 de setembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

**LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. DADOS DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nome: Ligia Maria de Freitas Cyrino

CRECI: 177.073-F

2. DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Dr. Paulo Lascani Yerd.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O imóvel objeto da **matrícula nº 143.940** do 2º Registro **de Imóveis de São Paulo – SP**.

IMÓVEL: Trata-se de um **prédio situado na Rua Ilhéus, nº 390**, localizado no **lote 9-A da quadra 04**, no **Bairro do Sumaré**, formado por partes dos antigos **lotes 01 e 09 da mesma quadra**, pertencente ao **19º Subdistrito – Perdizes**, no município de São Paulo/SP.

O imóvel compreende também o respectivo terreno, com as seguintes medidas e confrontações:

- **Frente:** 18,83 metros para a Rua Ilhéus;
- **Lado direito de quem acessa o imóvel:** 24,10 metros, confrontando com o lote 09;
- **Lado esquerdo:** 20,89 metros, confrontando com o lote 01;
- **Fundos:** Confronta com o lote 02, por uma linha quebrada, sendo:
 - a primeira linha com 6,20 metros,
 - a segunda linha com 5,10 metros.

A **área total do terreno** é de **320,00 m²**.

O imóvel possui **ÁREA CONSTRUÍDA DE 107M²** (cento e sete metros quadrados). Assim, o valor do metro quadrado construído poderá ser estimado para fins de avaliação, comparativos de mercado ou laudo técnico, conforme o padrão da edificação e localização.

4. LOCALIZAÇÃO

The map shows the area around Sumaré and Pacaembu. A red pin is located at the intersection of Av. Dr. Arnaldo and R. Teófilo Sampaio, near the Araçá building. Other landmarks include the Museu do Futebol, MAB FAAP - Museu de Arte Brasileira, and Hospital das Clínicas FMUSP. The map also shows various streets and parks in the area.

A avaliação foi realizada conforme a **Norma ABNT NBR 14.653-2** e a **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que se baseia em **pesquisas de imóveis semelhantes** na mesma região.

O presente parecer foi realizada com base em informações obtidas junto a instituições e profissionais especializados no mercado imobiliário no local.

6.2 Fatores Influenciadores

Localização e infraestrutura urbana: análise da proximidade com escolas, comércio, transporte público, segurança e vias de acesso.

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F

Características do imóvel: tamanho da área privativa.

Liquidez de mercado: tempo médio necessário para venda de imóveis semelhantes na região.

Tendências econômicas e imobiliárias: flutuações nos preços devido a fatores macroeconômicos, como taxa de juros e oferta e demanda locais.

6.3 Análise Comparativa

Foram utilizados imóveis de características similares na mesma região para definir uma faixa de valores compatível com a realidade do mercado. Além dos preços anunciados, foram consideradas transações efetivadas nos últimos seis meses, ponderando diferenças como localização exata, estado de conservação e eventuais diferenciais construtivos.

6.4 AJUSTES E PRECISÃO

Com base nas informações obtidas, aplicamos ajustes nos valores unitários do metro quadrado conforme as diferenças entre os imóveis comparados e o imóvel avaliado. Esses ajustes levam em conta aspectos como conservação, melhorias realizadas e especificidades construtivas.

7. PESQUISA DE MERCADO

Comparativos de Imóveis analisados na região:

IMÓVEL	M ²	VALOR DO IMÓVEL
CASA	300	R\$ 4.300.000,00
CASA	497	R\$ 3.000.000,00
CASA	330	R\$ 4.000.000,00

8. VALOR FINAL ESTIMADO

Cálculo: $107 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11.300,00$

Valor estimado e aproximado: **R\$ 1.210.000,00** (um milhão duzentos e dez mil reais)

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os valores foram ajustados conforme a demanda do mercado e a liquidez dos imóveis semelhantes.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

**LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 177073-F**

O presente laudo foi elaborado de forma **técnica e imparcial**, respeitando as normas vigentes.

Os valores determinados **refletem a realidade do mercado na data da avaliação**.
Não foi possível acessar o interior dos imóveis, o que pode impactar na precificação final.
Recomenda-se uma inspeção detalhada do interior dos imóveis para refinar ainda mais a avaliação.

Declaro-me à disposição para eventuais esclarecimentos

São Paulo, 01 de setembro de 2025



Ligia Maria de Freitas Cyrino
Corretora de Imóveis - CRECI 177073-F



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

LIGIA MARIA DE FREITAS CYRINO
CRECI/SP Nº 177073-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **D3BB51BAF0**

Data/hora de emissão: **25 de agosto de 2025 às 16h49m32s**

Válida até: **16h49m32s de 24 de setembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

ESTIMATIVA DE VALOR MERCADOLÓGICO

– **FINALIDADE:** *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

1 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: *Dr. Paulo Lascani Yerd.*

2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Um PREDIO, situado na Rua Ilheus nº 390, atual lote 9-A, da quadra 04, Bairro do Sumare, formado por partes dos antigos lotes 01 e 09 da mesma quadra, no 19º Subdistrito - Perdizes, e respectivo terreno, medindo 18,83m2., de frente para a Rua Ilhéus, do lado direito de quem entra no terreno mede 24,10m2., e confronta com o lote 09; do lado oposto medindo 20,89m2., onde divide com o lote 01 e nos fundos confina com o lote 02, por uma linha quebrada, cuja primeira parte é de 6,20m2., e a segunda mede 5,10m2., perfazendo a área total de 320,00m2. Com área construída de 107 metros quadrados.*

3 – DOCUMENTAÇÃO: *Certidão de matrículas sob número, 143.940 do 2ª Cartório de Registro de Imóveis da Capital – Estado de São Paulo.*

4 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente parecer, foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que convalida o valor **estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”**, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

5 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel avaliado situada em área urbana, predominante comercial. Esse parecer teve como base apenas a fração descrito na certidão de matrícula e outras informações que foram cruciais para indentificar o valor de imóveis semelhantes em sua integralidade. Durante uma pesquisa de imóveis a venda na região, identificamos uma economia diversificada, e volatio, o município apresenta liquidez média e dispõe de infraestrutura e potencial econômico desenvolvido para geração de receitas. Essas características tornam a região atrativa para investimentos, garantindo segurança e boas perspectivas de valorização no mercado imobiliário.*

6 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES

*De acordo com as informações fornecidas pelo interessado, certidão de matrícula e demais documentos apresentados, entendendo o valor médio do metro quadrado praticado na região, é possível observar que os valores oscilam de forma significativa, conforme características específicas de cada imóvel, como padrão construtivo, estado de conservação e localização exata no bairro. **VEJAMOS DEMOSTRATIVO A SEGUIR.***

EXEMPLO Nº	PREÇO MÉDIO M²
E¹	12.000,00
E²	15.000,00
E³	7.000,00
E⁴	9.000,00
MÉDIA ARITMÉTICA P/IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 10.750,00 SETEMBRO / 2025	

7 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.) Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem. Uma vez que utilizamos comparativos de imóveis a venda na mesma cidade e comarca. Estima-se que o valor do M² em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre **R\$ 9.000 e R\$ 12.000/m²**, representando o valor do m² para imóveis semelhantes.

8 – CONCLUSÃO / DATA: Em 01 de setembro de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se O IMÓVEL: Um PREDIO, situado na Rua Ilheus nº 390, atual lote 9-A, da quadra 04, Bairro do Sumare, formado por partes dos antigos lotes 01 e 09 da mesma quadra, no 19º Subdistrito - Perdizes, e respectivo terreno, medindo 18,83m²., de frente para a Rua Ilhéus, do lado direito de quem entra no terreno mede 24,10m²., e confronta com o lote 09; do lado oposto medindo 20,89m²., onde divide com o lote 01 e nos fundos confina com o lote 02, por uma linha quebrada, cuja primeira parte é de 6,20m²., e a segunda mede 5,10m²., perfazendo a área total de 320,00m². Com área construída de 107 metros quadrados. Sendo por este parecer avaliado em **R\$ 1.150.250,00** (um milhão cento e cinquenta mil e duzentos e cinquenta reais).

9 - VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (SETEMBRO / 2025):
ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO ARREDONDADO

R\$ 1.150.000,00
(um milhão cento e cinquenta mil reais)

PAULO HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP Nº 303653-F



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

PAULO HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA
CRECI/SP Nº 303653-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **97FF768385**

Data/hora de emissão: **25 de agosto de 2025 às 16h47m23s**

Válida até: **16h47m23s de 24 de setembro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTOS****FORO DE SANTOS****1ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)

33468897, Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0010853-94.2024.8.26.0562**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
Exequente: **Abrão Nicolau Yered e outro**
Executado: **Paula Cristina Barreto Granieri e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raul Marcio Siqueira Junior**

Vistos.

Fls.849/856: Foi expedido mandado para vistoria e avaliação do imóvel de matrícula n. 143.940, situado na Rua Ilhês, n. 390, Sumaré, São Paulo/SP, sendo certificado pelo oficial de justiça que o bem encontra-se desocupado há meses, que a casa é fechada por muros, não permitindo a visualização do interior. Que por tais razões oficial deixou de vistoriar e avaliar o imóvel, fl.845.

Diante do exposto, considerando as avaliações feitas por corretores de imóveis devidamente cadastrados no CRECI-SP, fls.780/808, **homologo o valor do imóvel em R\$1.174,415,73**, fls.770/773.

Intimem-se as partes para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias. Atente-se o credor, se o caso, que deverá informar o endereço e recolher taxa postal para intimação dos executados que não possuem advogado constituído nos autos.

Intime-se.

Santos, 07 de novembro de 2025.

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