

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



SOLICITANTE: Bertolucci Materiais de Construção Ltda.

PROCESSO: 1001303-37.2023.8.26.0160

VARA: 1ª Vara Cível da Comarca de Descalvado/SP

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel penhorado por outros meios, apresenta-se nessa ocasião uma pesquisa de mercado como base em imóveis com características semelhantes, de modo a viabilizar a mais correta precificação e possibilitar sua futura venda em leilão.

As informações aqui trazidas têm como base documentos oficiais, sendo certo que para a apuração do valor final será considerado que o imóvel se encontra livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca, alienação fiduciária ou desapropriações que porventura pesem sobre o bem.

2 - Fundamento Legal e Jurídico

Código de Processo Civil

Art. 871. Não se procederá à avaliação quando:

I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;

(...)

IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado. (...)

Jurisprudência

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL A SER PRACEADO. **APRESENTAÇÃO DE ESTIMATIVA PELO EXEQUENTE.** PEDIDO DE INTIMAÇÃO DA PARTE EXECUTADA PARA VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INDEFERIMENTO. **DETERMINAÇÃO, DE OFÍCIO, DE APRESENTAÇÃO DE AVALIAÇÃO POR CORRETORES. IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE. INCORREÇÃO DA MEDIDA. VERIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO SE NÃO HOUVER CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 871, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). ESTIMATIVA DO EXEQUENTE QUE SE BASEIA EM DIVERSOS ANÚNCIOS EM SITES, AFASTANDO A “FUNDADA DÚVIDA” DE QUE TRATA O PARÁGRAFO ÚNICO.** OBSERVAÇÃO DE QUE TODOS OS INTERESSADOS DEVEM SER INTIMADOS. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP - AI nº 2029542-92.2024.8.26.0000, Rel. Adilson de Araujo, j. 20/02/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - **Decisão agravada que determinou que a avaliação dos imóveis seja realizada por perito de confiança deste Juízo - Pretensão dos agravantes de que a avaliação dos imóveis seja feita por imobiliárias e por comparativos de anúncios publicitários - Admissibilidade - Inteligência do artigo 871, IV, do CPC - A regra é a avaliação por oficial de justiça, entretanto, é perfeitamente admitida a avaliação de bem imóvel através de avaliação de imobiliária, bem como de anúncios publicitários, quando devidamente comprovada** - Previsão expressa no CPC - Os agravantes apresentaram 3 laudos de avaliação de cada apartamento penhorado elaborados por imobiliárias, bem como anúncios publicitários de apartamentos à venda no mesmo prédio - **Necessidade de prova pericial não demonstrada no caso concreto** - Executados que instados a se manifestarem sobre os valores das avaliações apresentados pelos exequentes por r. despacho de fls. 43/44, se mantiveram inertes - **Medida, ademais, que contribuirá para a celeridade processual e importará em menor onerosidade às partes** - Decisão reformada a fim de constar a desnecessidade da avaliação dos imóveis por perito de confiança do Juízo, cabendo ao d. Juízo a quo decidir se a documentação apresentada é suficiente ou não para apuração do preço médio do imóvel - Recurso provido. (TJSP - AI nº 2080173-40.2024.8.26.0000, Rel. Achile Alesina, j. 02/05/2024)

3 - Dados do Imóvel

Localização: R. Butantã, nºs 57/59, Pinheiros, São Paulo/SP.

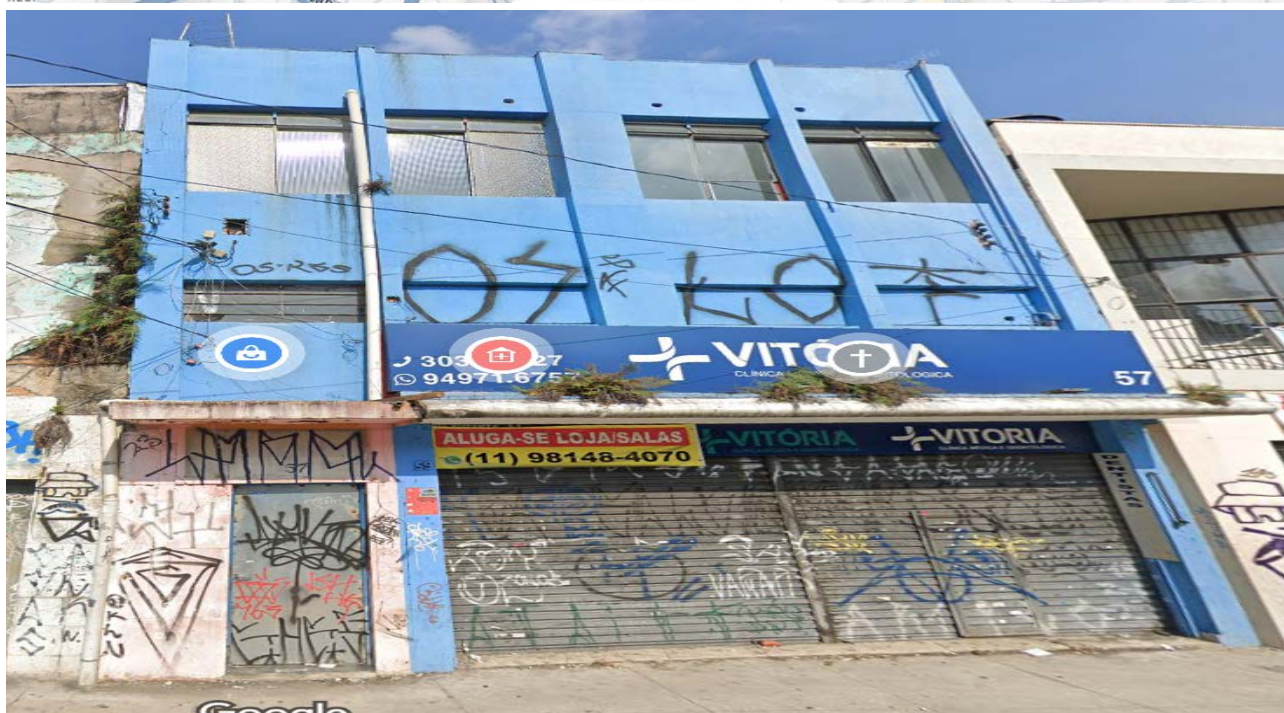
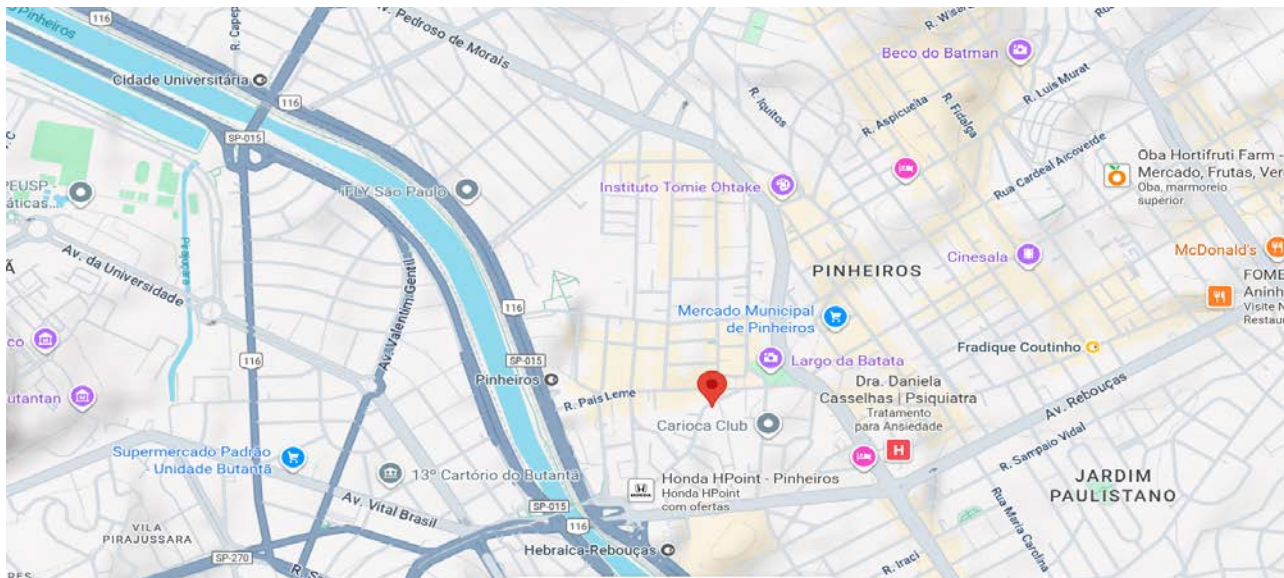
Dados Registrais: Matrícula nº 19.999 do 10º CRI de São Paulo/SP.

Inscrição Municipal/Contribuinte: 083.187.0040-6.

Descrição: Prédio constituído de Armazém e dependências na parte térrea e residência no pavimento superior, à R. Butantã nºs 57 e nº 59, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 7,50m de frente, igual largura nos fundos, por 38m da frente aos fundos de um lado, e 39m do outro lado, com a área de 288,75m², confrontando de um lado e nos fundos com Anesia Christe Gert, e do outro lado com João de Moraes. **Área útil/privativa:** 565m².

4 - Detalhamento Regional

4.1 - Levantamento Fotográfico (Mapa e 'Visão da rua')



4.2 - Características

Região Urbana Comercial

A região possui infraestrutura completa, iluminação pública, pavimentação asfáltica, abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, transporte coletivo frequente e alto fluxo de pessoas.

Ademais, o entorno é dotado de escolas, hospitais, farmácias, mercados e comércios com serviços variados.

5 - Precificação

5.1 - Metodologia

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

O método utilizado é o 'Comparativo Direto de Dados de Mercado', que, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente a imóveis paradigmas semelhantes, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua os atributos mais semelhantes possíveis, ponderando os valores disponíveis e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio de pesquisa mercadológica, tratando-se, portanto, de pesquisa indireta.

Não obstante, para se construir uma equiparação ainda mais assertiva e corrigir eventuais discrepâncias dos elementos comparativos, aplica-se o processo de 'Homogeneização de Valores', que aumenta o grau de precisão da avaliação, e o respectivo 'Fator de Oferta', que, conforme item 10.1 da Norma, indica a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa (elasticidade dos negócios ou euforia de mercado). Trata-se de fator considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado em situação normal.

5.2 - Amostras Comparativas

Com base na pesquisa mercadológica foi possível identificar imóveis com características correlatas ao bem avaliando, com elementos semelhantes em área (m²), localização, edificação e zoneamento:

Imóvel Paradigma 1

[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-6-quartos-pinhoers-zona-oeste-sao-paulo-565m2-venda-R\\$4500000-id-2829608113/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-6-quartos-pinhoers-zona-oeste-sao-paulo-565m2-venda-R$4500000-id-2829608113/?source=ranking%2Crp)

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

LEARDI

13 fotos Mapa

Venda / SP / Pontos Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Pinheiros / Rua Butantã

Venda

R\$ 4.500.000

Condomínio isento IPTU: R\$ 3.200

565 m² 6 quartos 12 banheiros

3 andar Aceita animais Ar-condicionado

Endereço

Rua Butantã - Pinheiros, São Paulo - SP

Compartilhar Favoritar

4.4/5 (19 classificações)

32.223 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Imóvel Paradigma 2

[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-pinhoers-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R\\$2273000-id-2773909391/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-pinhoers-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R$2273000-id-2773909391/?source=ranking%2Crp)

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

17 fotos Mapa

Venda / SP / Pontos Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Pinheiros

Venda

R\$ 2.273.000

Condomínio não informado IPTU não informado

300 m² 4 banheiros 6 vagas

Depósito Conexão à internet Gerador elétrico

TV a cabo

Ocultar características

Endereço

Pinheiros, São Paulo - SP

Compartilhar Favoritar

5/5 (1 classificação)

4.416 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar ponto comercial/louja/box - Pinheiros, São

Imóvel Paradigma 3

[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-pinhoers-zona-oeste-sao-paulo-300m2-venda-R\\$1540000-id-2828416218/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-pinhoers-zona-oeste-sao-paulo-300m2-venda-R$1540000-id-2828416218/?source=ranking%2Crp)

VivaReal

Alugar Comprar Festival da mudança Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

5 fotos Mapa

Venda / SP / Pontos Comerciais à venda em São Paulo / Zona Oeste / Pinheiros / Rua Butantã

Venda

R\$ 1.540.000

Aluguel R\$ 12.800/mês

Condomínio isento IPTU: R\$ 950

300 m² 2 banheiros

Endereço

Rua Butantã - Pinheiros, São Paulo - SP

Compartilhar Favoritar

4.5/5 (2 classificações)

882 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

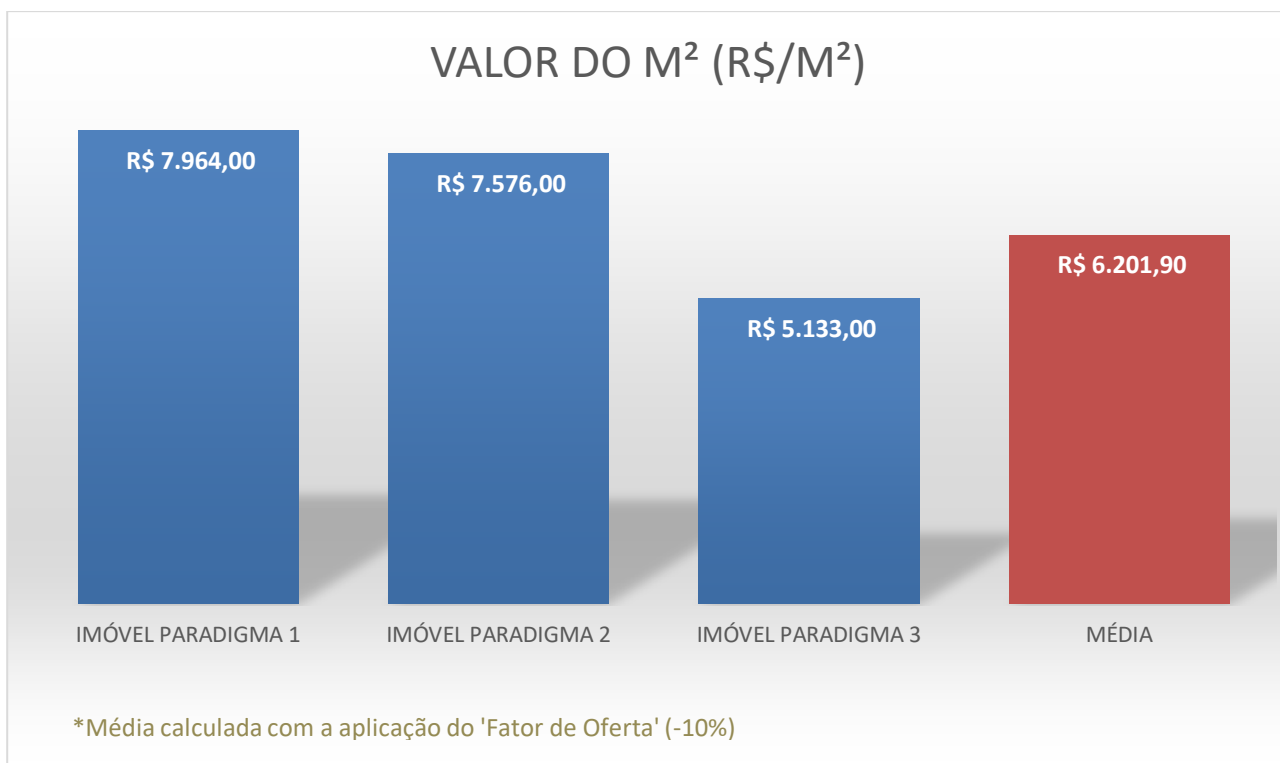
Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m ² em R\$7964,00
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m ² em R\$7.576,00
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m ² em R\$5.133,00
O resultado aritmético final indica o valor médio do m² em R\$6.201,90

*Média calculada com a aplicação do 'Fator de Oferta' (-10%)



6 - Conclusão

Nos termos previstos no art. 871, I e IV do CPC, com base na análise mercadológica comparativa, serve o presente para indicar os seguintes valores avaliatórios conclusivos:

565m ² de área útil/privativa x R\$8.627,10/m ² =
R\$3.504.073,00
(três milhões quinhentos e quatro mil e setenta e três reais)
Avaliação feita em 19/08/2025

Assim, uma vez fixado o valor do bem imóvel sob análise, a **D1LANCE Leilões**, por meio de seu **Leiloeiro José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106**, coloca-se à inteira disposição para proceder com o respectivo **praceamento**.

É o que me cumpre,

Brenno Zanardo

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

R. Butantã, 57 - Pinheiros
São Paulo - SP.

1. Do Processo Judicial	fls: 3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1001303-37.2023.8.26.0160

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Ponto Comercial		
Matrícula: 19.999		
Cartório: CRI de São Paulo		
Área Total: 288,75 m²		
Endereço: Rua Butantã		Nº: 57
Complemento:		Bairro: Pinheiros
CEP: 05424-140	Cidade: São Paulo	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	----------------	---	---------------	---	------------------	---	--------------

FRENTE DO IMÓVEL



A detailed map of the Pinheiros neighborhood in São Paulo, Brazil. The map shows a network of streets including R. Pais Leme, R. Eugênio de Medeiros, R. Butantã, R. Dr. Roberto Kikawa, R. Amaro Cavalcheiro, R. Prof. Carlos Reis, Rua Jorge Rizzo, Av. Eusébio Matoso, Rua Cardenal Arcoverde, Rua Cláudio Soares, R. São Manuel, R. João Elias Saada, R. Ferreira de Ara, and R. Cláudio Soares. Key landmarks and locations marked include Estação Pinheiros, Allianz Seguros, Buony, Edifício Torre Nações Unidas, Praça Antônio Sabino, Praça Padre Septimo Ramos Arante, Largo da Batata, Praça J. Nassi, Carioca Club, VHouse por J, Shopping Eldorado, and Pte. Bernardo Goldfarb. A red location pin is placed on R. Butantã, near the intersection with R. Prof. Carlos Reis. The map also shows the Marginal Pinheiros and the Rio Pinheiros.

CAPA DA MATRÍCULA

claudia_c 592306 16/04/2024 15:49:19 1 CNM 111138.2.0019999-88

fls. 127

19999

1

São Paulo, 13. JUL 1978

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Imóvel: UM PRÉDIO constituído de Armazém e dependências na parte térrea e Residência no pavimento superior, à Rua BUTANTÃ ns. 57 e 59, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 7,50 m de frente, igual largura nos fundos, por 38 m da frente aos fundos de um lado, e 39 m do outro lado, com a área de 288,75m2, confrontando de um lado e nos fundos com Angélica Christe Gert, e do outro lado com João de Moraes. (Contribuinte 083 187 0004 6).

Proprietários: HENEDINA CRISTE ADORNO (RG 936 149 e CPF 004 945 698-91) viúva, do lar, LINNED CRISTE ADORNO (RG 1 652 410), do comércio e s/m. MARIA IGNEZ CRISTE ADORNO (RG 4 101 420), do lar (CPF 007 062 138-15), estes domiciliados nesta Capital, CLINNED CRISTE ADORNO (RG 2 207 298), agricultor e s/m. MARIA AMÉLIA OLIVEIRA ADORNO (RG 3 743 205), professora (CPF 042 909 418-34), e JOSÉ CRISTE ADORNO (RG 3 009 650), agricultor e s/m. MARIA DE LOURDES GARBIM ADORNO (RG 4 101 420), professora (CPF 010 904 028-72), estes domiciliados em Descalvado, SP, todos brasileiros.

Registro anterior: Transcrição 58 299 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Garibaldi

Av. 1 em 13. JUL 1978

Conforme inscrição 29 311 deste Cartório, parte do imóvel constituído de armazém e dependências na parte térrea sob o nº 59 da Rua Butantã, foi da em locação ao BANCO FRANCÊS E ITALIANO PARA A AMÉRICA DO SUL S/A. SUDAMERIS, pelo prazo de 5 anos, a partir de 1º de dezembro de 1970, sendo que pela averbação 1 da mesma inscrição, a locação foi prorrogada por mais 5 anos, a partir de 1º de dezembro de 1975, e a terminar em 30 de novembro de 1980, pelo aluguel de R\$ 600,00 para o primeiro ano, reajustável anualmente com base nos índices de custo de vida apurados pela Fundação Getúlio Vargas.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

R. 2 em 13. JUL 1978

Pela escritura de 27 de junho de 1978 do 13º Cartório de Notas desta Ca-

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx?H=HQRCA=AEAE782E-ABD8-40EC-BA82-7F3188E77ED3> Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10rjsp.com.br e as demais em www.registadores.onr.org.br, sem intermediários, e sem custos adicionais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUANA MENEZES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 16:51, sob o número WDCV24700059583. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000836-92.2022.8.26.0160 e código HHR0eG6c.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigma semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já previamente selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a se assistir por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado a emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

AMOSTRA - 1

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Avenida Valentim Gentil - Butantã, São Paulo - SP	Quartos:	Vagas: 0
Valor: R\$ 2.200.000,00	Área construída: 263 m²	Valor R\$/m²: R\$ 8.365,02	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-8-quartos-com-ar-condicionado-butanta-zona-oeste-sao-paulo-sp-263m2-id-2793646221/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Rua Butantã, 162 - Pinheiros, São Paulo - SP	Quartos:	Vagas: 0
Valor: R\$ 3.000.000,00	Área construída: 280 m²	Valor R\$/m²: R\$ 10.714,29	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-280m2-venda-RS3000000-id-2639591761/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 3

Tipo: Ponto Comercial	Endereço: Pinheiros, São Paulo - SP	Quartos:	Vagas:
Valor: R\$ 2.273.000,00	Área construída: 300 m²	Valor R\$/m²: R\$ 7.576,67	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS2273000-id-2773909391/?source=ranking%2Crp			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 2.200.000,00 / 263 m² = R\$ 8.365,00 m²

Amostra 2: R\$ 3.000.000,00 / 280 m² = R\$ 10.714,29 m²

Amostra 3: R\$ 2.273.000,00 / 300 m² = R\$ 7.576,67 m²

(R\$ 8.365,00 + R\$ 10.714,29 + R\$ 7.576,67) / 3 = R\$ 8.885,32 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 8.885,32 m²

(oito mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e trinta e dois centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de*

*Avaliação 288,75 m² * R\$ 8.885,32 m² = R\$ 2.565.637,25*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 2.565.637,25

(dois milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e trinta e sete reais e vinte e cinco centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 2.565.637,25 (dois milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e trinta e sete reais e vinte e quatro centavos)**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 28 de agosto de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO DE IMÓVEL URBANO

Solicitante: Sérgio Bertolucci

Imóvel: Prédio de Uso Misto

Rua Butantã, 57 e 59

Pinheiros – São Paulo – SP

CEP: 05424-140

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO DE IMÓVEL URBANO

1. SOLICITANTE

Sra. Sérgio Bertolucci.

2. FINALIDADE/OBJETIVO DO LAUDO

Estabelecer o mais provável e atual valor de mercado do prédio, não contemplado valor de IPTU e valor de Condomínio, inserido à Rua Butantã, 57 e 59 - Pinheiros – São Paulo – SP, CEP: 05424-140.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- ✓ Na documentação fornecida: RGI do imóvel (ANEXO IV)
- ✓ Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 12.12.2025.
- ✓ Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

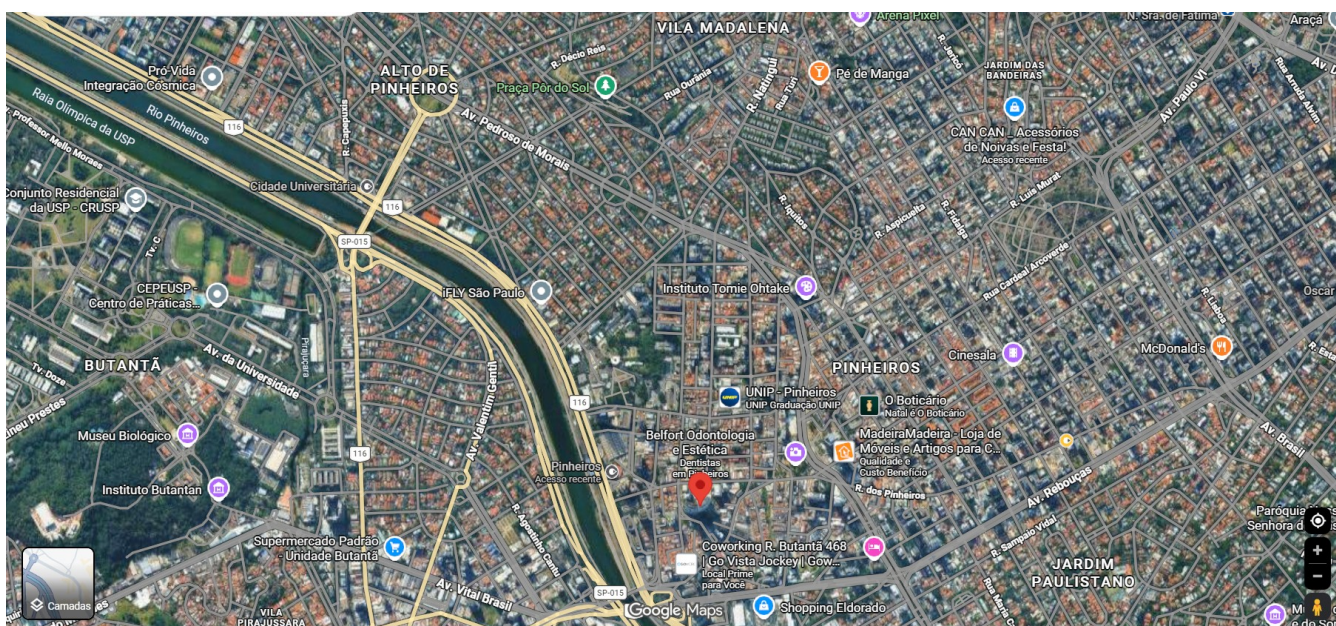
- Tipo do imóvel: Prédio
- Uso: Misto
- Matrícula nº 19.999 do 10º Cartório de Registros de imóveis de SP, expedida em 17.10.2025.
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado.
- Endereço: Rua Butantã, 57 e 59.
- Cidade: São Paulo/SP.
- Área do Terreno (m²): 288,75.
- Área Privativa (m²): ~ 134,30.

4.1. Caracterização da Região

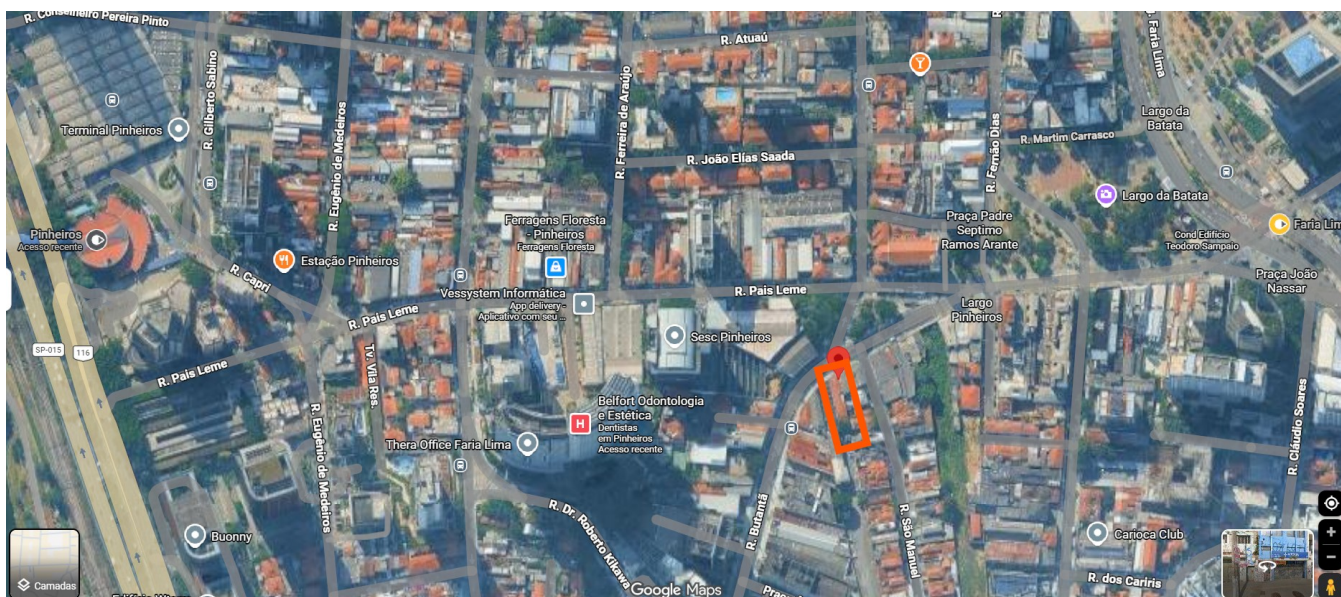
O bairro de Pinheiros está localizado na região oeste da cidade de São Paulo - SP, adjacente aos bairros da Vila Madalena, Sumaré, Pacaembu, Cerqueira Cesar e Jardim Paulistano.

A região é caracterizada por forte ocupação mista residencial e comercial, sendo um bairro da Zona Oeste de São Paulo, conhecido pela sua localização estratégica, próxima a Marginal do Pinheiros. Sendo forte polo gastronômico e cultural, tendo o Sesc Pinheiros e os Shoppings Eldorado e Iguatemi como referência, além de um importante centro de negócios, lazer e moradia com acesso fácil a metrô Faria Lima (linha 4 – amarela) e trem CPTM Pinheiros (linha 9 – esmeralda) e grandes avenidas como Faria Lima e Rebouças.

A região é dotada de excelente infraestrutura urbana (redes de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, gás canalizado, iluminação pública), comércio, serviços, segurança, educação, saúde, cultura, lazer e coleta de lixo.



Croqui de localização 1: -23.5678677014694, -46.69871013461249 (Longitude e Latitude).



Croqui de localização 2.

4.2 Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um prédio misto, composto por três pavimentos (térreo, 1º e 2º andar) totalizando 866,25 m² de área construída aproximadamente. Sendo constituído por um salão comercial no térreo, onde está sendo utilizado como box de atendimento, com divisórias em paredes de drywall, podendo ser revertidos em um único salão ou em vários outros tipos de uso para o pavimento, contando ainda nos fundos com 2 lavabos, 1 copa, 1 cozinha e 1 chuveiro totalizando 19 cômodos. O 1º andar possui 3 kitnets, 1 banheiro e 1 lavanderia coletiva e quintal. O acesso 2º andar se dá através de uma porta lateral a fachada do prédio, no hall de acesso estão localizadas as entradas de energia individuais, são 6 kitnets, cada uma conta com 1 dormitório conjugado com a 1 cozinha e 1 banheiro social. O prédio ocupa todo terreno sendo a construção geminada dos dois lados, não dispondo de vaga de garagem.

O imóvel encontra-se ocupado, e apesar de precisar de reparos como pintura, recolocação de revestimento devido ao deslocamento, fechamento dos rasgos no forro do teto a mesma possui condições de estabilidade e solidez, com necessidade de reparos simples, com condições de habitabilidade e padrão de acabamento baixo. No térreo os fechamentos internos são em drywall o que permite a flexibilização geométrica e de uso do salão comercial.

4.2.1 Quadro de acabamentos da unidade avaliando por ambiente:

Ambiente	Parede	Piso	Teto	Observações
Salão Comercial	Pintura	Porcelanato	Pintura látex no teto	Divisórias em drywall
Lavabos	Pintura	Porcelanato	Pintura látex no teto	Masculino e Feminino
Copa	Pintura	Porcelanato	Pintura látex no teto	Térreo

Cozinha	Pintura	Porcelanato	Pintura látex no teto	Térreo
Chuveiro	Cerâmica comercial	Porcelanato	Pintura látex no teto	Térreo
Lavanderia coletiva	Pintura sobre cerâmica	Porcelanato	Pintura látex no teto	1º andar
Banheiro coletivo	Pintura sobre cerâmica	Porcelanato	Pintura látex no teto	1º andar
Quintal	Pintura	Cerâmica Comercial	-	1º andar
Quartos/Sala (Kitnets)	Pintura	Cerâmica Comercial	Pintura látex no teto	1º andar - 3 unidades
Banheiro (Kitnets)	Cerâmica Comercial	Cerâmica Comercial	Pintura látex no teto	1º andar - 3 unidades
Cozinha (Kitnets)	Cerâmica Comercial	Cerâmica Comercial	Pintura látex no teto	1º andar - 3 unidades
Quartos/Sala (Kitnets)	Cerâmica Comercial	Cerâmica Comercial	Pintura látex no teto	2º andar - 6 unidades
Banheiro (Kitnets)	Cerâmica Comercial	Cerâmica Comercial	Pintura látex no teto	2º andar - 6 unidades
Cozinha (Kitnets)	Cerâmica Comercial	Cerâmica Comercial	Pintura látex no teto	2º andar - 6 unidades

4.3 Diagnóstico do mercado

O mercado imobiliário local encontra-se em alta, por se tratar de uma região mista com residências e lojas de bens e serviços de médio a alto padrão nas principais vias e por estar próximo ao metrô acaba tornando a quantidade de ofertas de bens similares ao imóvel avaliando pequena, com alta absorção do bem pelo mercado e alta expectativa de liquidez.

5. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Devido a disponibilidade de amostras na região foi utilizado M.C.D.D.M (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado), conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, NBR 14653 e suas partes, com tratamento técnico dos dados através da utilização do processo de inferência estatística / regressão linear, mais índice de correção FIPE ZAP e valoração estimada do mobiliário existente.

5.1. Valoração do imóvel

Para valoração do imóvel foram selecionados 30 (trinta) elementos ofertados no mercado da região, dos quais 29 (vinte nove) foram efetivamente utilizados. Foi aplicada taxa de transação de 5% sobre os dados de oferta, ver

ANEXO II.

Inicialmente e pressupostamente, foi admitido que pudessem ter influência no valor unitário (**Valor unitário (R\$) - Variável Dependente**) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área do terreno:** Variável quantitativa contínua que expressa em m² a área do terreno de cada elemento amostral;
- **Área construída:** Variável quantitativa contínua que expressa em m² a área construída de cada elemento amostral;

- **Estado de Conservação:** Variável que expressa o Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física;
- **Padrão Construtivo:** Variável qualitativa que expressa o padrão construtivo de cada elemento amostral, tendo como base os códigos alocados listados a seguir:

1 – Baixo: Piso e parede com revestimento cerâmico de terceira linha, portas simples, pintura sem emassamento e esquadrias de madeira, forro de pvc e bancadas pré-fabricadas.

2 – Normal/Baixo: Piso cerâmico, pintura com emassamento e tinta látex, esquadrias de alumínio e bancadas em granito.

3 – Normal: piso em porcelanato até 30 cm x 30 cm, revestimento de áreas molhadas em cerâmica, forro em gesso liso e sem detalhes com tintura na cor branca ou similar, esquadrias de alumínio com folhas em vidro e venezianas, bancadas em granito verde ubatuba ou cinza andorinha;

4 – Normal/Alto: piso em porcelanato até 60 cm x 60 cm, revestimento de áreas molhadas em cerâmica ou pastilhas, forro em gesso liso com sanca ou tabica com tintura na cor branca ou similar, esquadrias de alumínio com folhas em vidro e venezianas, bancadas em granito preto São Gabriel;

5 – Alto: Piso e revestimento de parede em porcelanato de grandes dimensões nas áreas molhadas com detalhes em pastilhas, granito e/ou mármore, teto com forro de gesso com sanca ou tabica, detalhes ou iluminação em led, esquadrias de alumínio com folhas em vidro e venezianas, bancadas em granitos especiais ou pedra esculpida, ar condicionado, paredes com papel de parede e piso das áreas secas em porcelanato de grandes dimensões ou vinílico.

- **Idade Aparente:** Variável independente quantitativa, que expressa Idade Aparente de cada elemento amostral (1 a 50 anos);
- **Salas/Dormitórios:** Variável independente quantitativa, que informa o número de salas/dormitórios de cada elemento. (1 a 12);
- **Andares:** Variável independente quantitativa, que informa o número de andares de cada elemento. (1 a 4);
- **Copa/Cozinha:** Variável independente quantitativa, que informa o número de copa/cozinha de cada elemento. (1 a 12);
- **Banhos:** Variável independente quantitativa, que informa o número de lavabos/banheiros de cada elemento. (1 a 12);

- **Distância ao Polo Valorizante:** Variável quantitativa de localização que indica a valorização do elemento amostral em relação ao polo valorizante (Shopping Raposo Tavares);
- **Vagas:** Variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elemento. (1 a 3);

Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados no **ANEXO II** foi investigado com auxílio de um programa de estatística para avaliações (SisDea), uma equação de regressão que representasse os valores de locação na condição do imóvel avaliando na região. A determinação do modelo pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado pela necessidade de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

Esses estudos estatísticos geraram um modelo, onde o valor da locação poderá ser obtido pela seguinte equação de regressão, de acordo com cálculos, tabelas e gráficos apresentados no **ANEXO III**:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+10,44288337 + 0,0006648798936 * \text{Area do terreno} - 0,0009669388205 * \text{Area construída} - 1,350167007 / \text{Padrão construtivo} + 0,0924366779 * \text{LN (Salas/Dormitórios)} - 0,2941756857 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$$

A interpretação deste modelo matemático leva às seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis estudadas:

- O valor unitário é proporcional à área do terreno, quanto maior a área do terreno, maior será o valor unitário;
- O valor unitário é inversamente proporcional à área construída, quanto maior a área construída do prédio, menor será o valor unitário;
- O valor unitário é proporcional ao Padrão Construtivo, quanto melhor for o padrão, maior será o valor do imóvel.
- O valor unitário é proporcional ao número de Salas/Dormitórios, quanto mais Salas/Dormitórios o imóvel tiver, maior será o valor unitário.
- O valor unitário é inversamente proporcional à Distância ao Polo Valorizante, quanto maior for a Distância o Polo valorizante, menor será o valor unitário.

As variáveis Estado de Conservação, Idade Aparente, Andares, Copa/Cozinha, Banho/Lavabos e Vagas de Garagem foram analisadas e não expressaram o comportamento esperado, dessa forma não foram utilizadas no modelo final.

Substituindo os dados do terreno na equação, tem-se o seguinte valor total:

$$\text{Valor unitário (R\$)} = 2,718281828^{(10,44288337 + 0,0006648798936 * 288,75 - 0,0009669388205 * 866,25 - 1,350167007 / 1 + 0,0924366779 * \text{LN}(10) - 0,2941756857 * 1,23)}$$

$$\text{Valor unitário (R\$)} = +4.016,22 \text{ (dez/2025)}$$

Valor total (R\$) = +3.479.052,18 (dez/2025)

Arredondando em 1% o Valor unitário temos o seguinte valor:



Valor total (médio) = R\$ 3.500.000,00

O intervalo de confiança de 80%, conforme exigido pelas normas da ABNT NBR 14.653-2, está compreendido entre os seguintes limites:

Valor Total mínimo (10,87%): R\$ 3.006.000,00

Valor Total máximo (12,19%): R\$ 3.785.000,00

Ressaltamos que o valor médio obtido e respectivos valores mínimo e máximo do intervalo de confiança referem-se a um prédio com 288,75 m² de terreno e 866,25 m² aproximadamente de área construída, com 10 Salas/Dormitórios, Padrão Construtivo baixo (=1) e está distante a 1,23m do polo valorizante o que resultam de análise de mercado na data do laudo (18/12/2025). Lembrando que o valor unitário objeto deste laudo não contempla Valor do IPTU e Valor do Condomínio.

Atendendo o critério de ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES da Norma da ABNT NBR-14.653-2, o LAUDO é classificado no **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II** e no **GRAU DE PRECISÃO III** em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, sendo inferior a 30%, conforme **ANEXO III**.

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em 29 folhas de um só lado e a última datada e assinada. Acompanham 04 anexos.

São Paulo, 18 de dezembro de 2025.

Daniele Kamia da Silva
Engenheira Civil
CREA-SP 5062459439

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fotografia 1 – Fachada do Prédio



Fotografia 2 – Logradouro do Prédio



Fotografia 3 – Salão Comercial c/ boxes de atendimento em drywall (Térreo)



Fotografia 4 – Lavabo (Térreo)



Fotografia 5 – Copa (Térreo)



Fotografia 6 – Cozinha (Térreo)



Fotografia 7 – Chuveiro (Térreo)



Fotografia 8 – Box de atendimento (Térreo)



Fotografia 9 – Lavanderia Coletiva (1º andar)



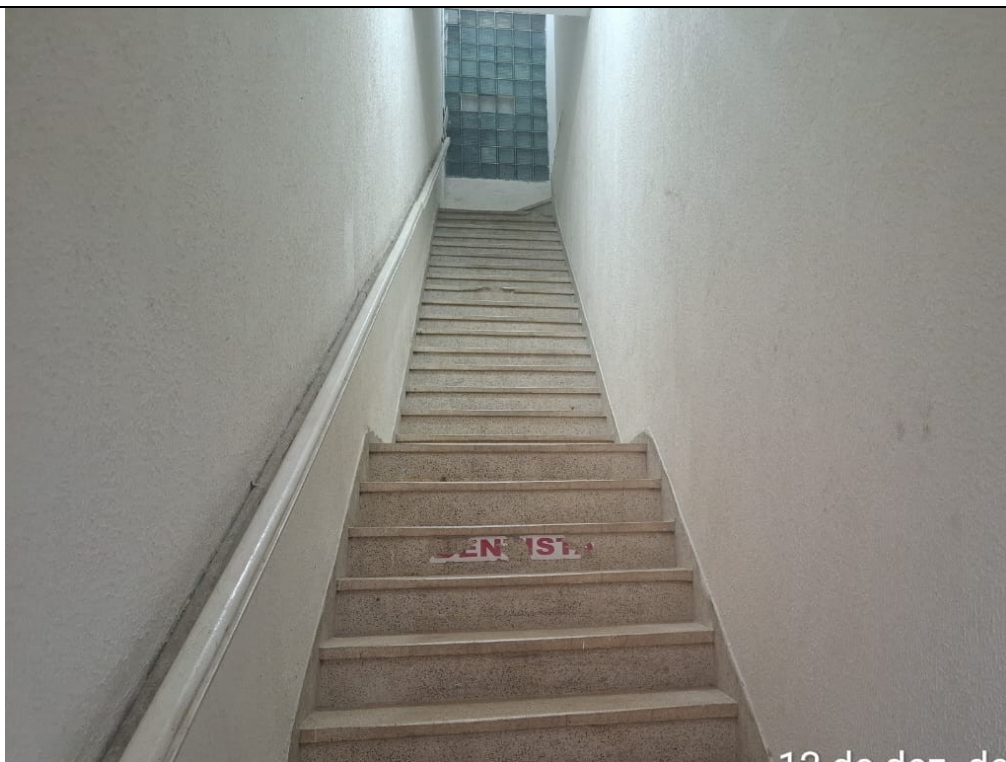
Fotografia 10 – Quintal (1º andar)



Fotografia 11 – Banheiro Coletivo (1º andar)



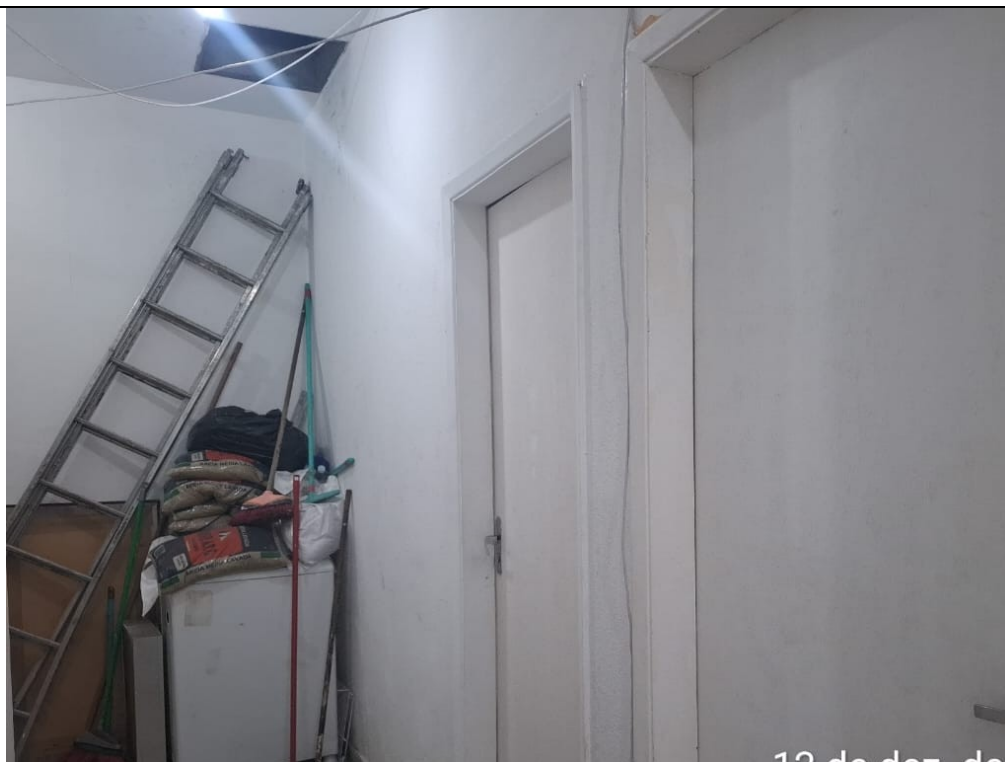
Fotografia 12 – Hall das 3 kitnets (1º andar)



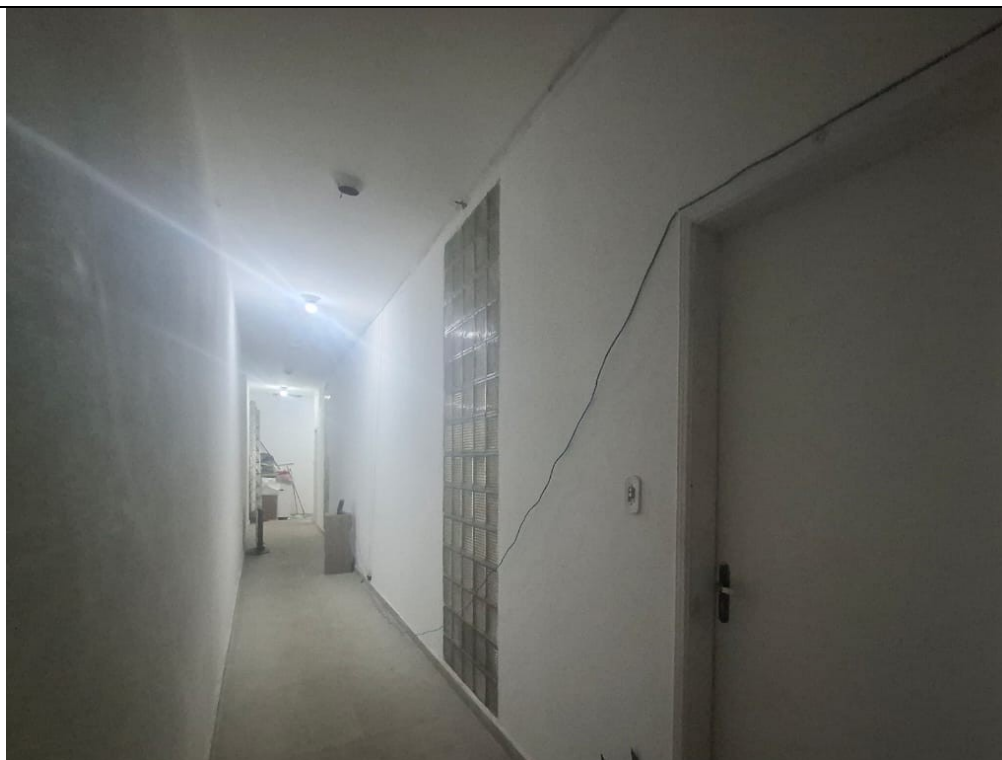
Fotografia 13 – Escada de acesso independente para o 2º andar



Fotografia 14 – Entrada de energia individualizada



Fotografia 15 – Hall das Kitnets



Fotografia 16 – Hall das kitnets



Fotografia 17 – Hall das Kitnets



Fotografia 18 – Sala/Dormitório Kitnet (1º andar)



Fotografia 19 – Banheiros da Kitnets (1º e 2º andar)



Fotografia 20 – Sala/Quarto Kitnet (2º andar)

ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Sisdea	Endereço	Bairro	Fonte / Imobiliária	Fone	Data do Anúncio	Latitude	Longitude	Dist. (km)	Dist ponto valoriz. (km)	Andar	Sala / Dorm	Banho / Lavabo	Copa / Cozinha	Vg.	ÁREA Terreno (m2)	ÁREA Constr. (m2)	EC	IA	PD	PREÇO - OFERTA		TRANSAÇÃO
																				Total	R\$ / m² Área Const.	
Avaliando	Rua Butantã, 57 e 59	Pinheiros	-	-	-	-23,57	-46,70	0,00	1,23	3	10	12	10	0	288,75	866,25	1	1	1		-	-
1	Rua Costa Carvalho, 621	Pinheiros	Lef Properties	(11) 94316-5206	16/12/2025	-23,57	-46,70	0,42	1,48	1	1	3	0	2	350,00	250,00	1	1	3	5.000.000,00	20.000,00	17.000,00
2	Rua Cardeal Arcoverde, 1942	Pinheiros	Fms Imóveis	(11) 94717-4417	16/12/2025	-23,56	-46,69	0,94	0,67	1	1	3	0	2	260,00	260,00	2	4	3	4.700.000,00	18.076,92	15.365,38
3	Rua Padre Carvalho, 385	Pinheiros	Espaços Corp	(11) 99946-8633	16/12/2025	-23,56	-46,70	0,56	1,24	2	9	3	1	4	134,00	268,00	2	2	3	5.000.000,00	18.656,72	15.858,21
4	Rua Costa Carvalho, 187	Pinheiros	Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6994	16/12/2025	-23,56	-46,70	0,76	1,54	2	9	6	1	4	136,00	272,00	2	2	2	3.600.000,00	13.235,29	11.250,00
5	Avenida Pedroso de Moraes, 653	Pinheiros	S. Fernandes - Corporates & Offices	(11) 97692-1986	16/12/2025	-23,56	-46,69	0,67	0,71	1	1	4	0	0	278,00	278,00	1	1	2	4.000.000,00	14.388,49	12.230,22
6	Rua Butantã, 162	Pinheiros	Cys Barreto Assessoria Imobiliária	(11) 2822-1950	16/12/2025	-23,57	-46,70	0,10	1,31	2	1	5	1	0	140,00	280,00	3	4	2	3.000.000,00	10.714,29	9.107,14
7	Rua Fradique Coutinho, 927	Pinheiros	Zimmermann Imóveis	(11) 99939-9934	16/12/2025	-23,56	-46,69	1,24	0,92	2	6	6	0	1	150,00	300,00	1	1	1	2.200.000,00	7.333,33	6.233,33
8	Rua Ferreira de Araújo, 900	Pinheiros	Yma Imóveis	(11) 99939-9934	16/12/2025	-23,57	-46,70	0,31	1,37	1	6	4	0	0	301,00	301,00	2	2	2	3.900.000,00	12.956,81	11.013,29
9	Avenida Rebouças, 2899	Pinheiros	Picomini Empreendimentos	(11) 3469-9673	16/12/2025	-23,57	-46,69	0,97	0,44	2	12	4	0	5	301,00	359,00	2	2	3	12.000.000,00	33.426,18	28.412,26
10	Rua Artur de Azevedo, 1361	Pinheiros	Jrnx Gestao Ltda	(11) 98261-1333	16/12/2025	-23,56	-46,68	1,35	0,23	3	3	3	1	0	160,00	425,00	2	3	3	7.900.000,00	18.588,24	15.800,00
11	Rua Butantã, 77	Pinheiros	Lopes Elite	(11) 96159-0174	16/12/2025	-23,57	-46,70	0,05	1,26	2	2	3	0	0	218,00	436,00	1	1	1	2.200.000,00	5.045,87	4.288,99
12	Rua Antônio Bicudo, 49	Pinheiros	Leardi - Pinheiros	(11) 95301-5186	16/12/2025	-23,57	-46,69	0,92	0,32	3	1	3	1	0	141,00	444,00	2	2	1	3.750.000,00	8.445,95	7.179,05
13	R. Cunha Gago, 404	Pinheiros	Equipe Maira Varanda	(11) 97541-7005	16/12/2025	-23,56	-46,69	0,61	0,73	2	6	4	0	5	399,00	532,00	2	4	1	3.900.000,00	7.330,83	6.231,20
14	Rua Butantã, 132	Pinheiros	Lef Properties	(11) 94316-5206	16/12/2025	-23,57	-46,70	0,08	1,31	2	2	3	0	1	294,00	588,00	1	1	2	4.800.000,00	8.163,27	6.938,78
15	Rua Butantã, 77	Pinheiros	Camargo Prime	(11) 93620-2420	17/12/2025	-23,57	-46,70	0,02	1,25	2	2	4	0	0	300,00	600,00	1	1	3	7.970.000,00	13.283,33	11.290,83
16	Rua Pais Leme, 195	Pinheiros	Rhodia - Negócios Imobiliários	(11) 94565-1192	16/12/2025	-23,57	-46,70	0,12	1,32	2	2	2	0	0	303,00	606,00	2	3	2	7.000.000,00	11.551,16	9.818,48
17	Rua Butantã, 233	Pinheiros	Butantã Imóveis	(11) 94766-2652	17/12/2025	-23,57	-46,70	0,17	1,33	4	5	7	1	2	125,00	625,00	1	1	1	4.000.000,00	6.400,00	5.440,00
18	Rua Capote Valente, 655	Pinheiros	Radar Brasil Desenvolvimento	(11) 99157-0953	17/12/2025	-23,56	-46,68	2,43	1,39	4	12	12	9	5	313,00	646,00	2	4	3	6.500.000,00	10.061,92	8.552,63
19	Avenida Pedroso de Moraes, 829	Pinheiros	Arcoverde Imobiliária Ltda	(11) 97610-6894	17/12/2025	-23,56	-46,69	0,72	0,83	3	3	5	0	0	216,67	650,00	1	1	3	8.000.000,00	12.307,69	10.461,54
20	Rua Teodoro Sampaio, 2370	Pinheiros	Lef Properties	(11) 94316-5206	17/12/2025	-23,56	-46,69	0,80	0,55	2	2	4	0	0	350,00	700,00	1	1	3	21.300.000,00	30.428,57	25.864,29
21	Rua Pais Leme, 700	Pinheiros	Equipe Maira Varanda	(11) 97541-7005	17/12/2025	-23,57	-46,70	0,54	1,77	3	9	4	0	0	440,00	715,00	1	1	2	8.000.000,00	11.188,81	9.510,49
22	R. Ferreira de Araújo, 79	Pinheiros	Lef Properties	(11) 94316-5206	17/12/2025	-23,56	-46,70	1,08	1,56	2	9	5	1	10	780,00	750,00	3	4	4	14.000.000,00	18.666,67	15.866,67
23	Rua Fradique Coutinho, 1854	Pinheiros	Equipe Abimael - Local Imóveis	(11) 97150-8001	17/12/2025	-23,55	-46,69	1,83	1,85	4	12	12	9	15	213,25	853,00	3	4	4	12.000.000,00	14.068,00	11.957,80
24	Rua Sumidouro, 325	Pinheiros	Lello Locação	(11) 97176-9457	17/12/2025	-23,57	-46,70	0,38	1,43	2	2	7	1	15	658,00	990,00	2	2	2	8.000.000,00	8.080,81	6.868,69
25	Rua Teodoro Sampaio, 2186	Pinheiros	Camargo Prime	(11) 93620-2420	17/12/2025	-23,56	-46,69	0,85	0,53	2	2	7	0	1	375,00	750,00	3	4	4	10.990.000,00	14.653,33	12.455,33
26	Av. Rebouças, 2455	Pinheiros	S.J.R. Comercio Engenharia E Const.	(11) 99859-6088	17/12/2025	-23,57	-46,68	1,36	0,19	3	5	4	0	15	263,33	790,00	3	4	4	14.000.000,00	17.721,52	15.063,29
27	R. Mourato Coelho, 1188	Pinheiros	Camargo Prime	(11) 93620-2420	17/12/2025	-23,56	-46,69	1,30	1,19	3	5	6	0	5	300,00	900,00	1	2	1	3.700.000,00	4.111,11	3.494,44
28	Rua Teodoro Sampaio, 2463	Pinheiros	Camargo Prime	(11) 93620-2420	17/12/2025	-23,57	-46,69	0,57	0,69	2	2	5	0	10	465,00	930,00	2	2	4	14.990.000,00	16.118,28	13.700,54
29	Rua Teodoro Sampaio, 2521	Pinheiros	Brand Real Estate Ltda	(11) 99236-0081	17/12/2025	-23,57	-46,69	0,51	0,75	3	3	4	1	4	370,00	1110,00	2	3	2	9.800.000,00	8.828,83	7.504,50
30	Rua Fidalga, 58	Pinheiros	Magalhães Imóveis Personalizados	(11) 97541-7005	17/12/2025	-23,56	-46,69	1,39	0,93	4	12	12	9	10	233,42	1114,00	1	2	2	6.900.000,00	6.193,90	5.264,81

ANEXO III – CÁLCULOS / TABELAS / GRÁFICOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS UTILIZANDO INFERÊNCIA ESTATÍSTICA PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Daniele Kamia da Silva
Modelo:	Prédio misto Butantã
Data do modelo:	terça-feira, 16 de dezembro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	29

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Data do anúncio	Texto	Texto	Data do anúncio	Sim
Área do terreno	Númerica	Quantitativa	Área total do terreno medida em m ²	Sim
Área construída	Númerica	Quantitativa	Área construída da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Não
Idade aparente	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade aparente do imóvel considerando como (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 ->20<=50 anos, 2->10<=20 anos, 3 ->5<=10 anos, 4- 0 a 5 anos)	Não
Salas/Dormitórios	Númerica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Andares	Númerica	Quantitativa	Quantidade de andares no imóvel	Não
Copa/Cozinha	Númerica	Quantitativa	Quantidade de copas/cozinhas	Não
Banho/Lavabos	Númerica	Quantitativa	Quantidade de banhos/lavabos	Não
Distância ao polo valorizante	Númerica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	Sim
Vagas de garagem	Númerica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as	Não

ANEXO III – CÁLCULOS / TABELAS / GRÁFICOS

Valor unitário	Numérica	Dependente	cobertas e descobertas	
			Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area do terreno	125,00	780,00	655,00	297,16
Area construída	250,00	1.114,00	864,00	586,97
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,24
Salas/Dormitórios	1,00	3,00	2,00	1,79
Distancia ao polo valorizante	1,00	4,00	3,00	2,34
Valor unitário	1,00	12,00	11,00	5,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9295160 / 0,9177605
Coefficiente de determinação:	0,8640001
Fisher - Snedecor:	29,22
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,320	5	1,064	29,224
Não Explicada	0,837	23	0,036	
Total	6,157	28		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +10,44446272 + 0,0007375297303 * \text{Area do terreno} - 0,0009275069071 * \text{Area construída} - 1,379971391 / \text{Padrão construtivo} + 0,09789535049 * \ln(\text{Salas/Dormitórios}) - 0,3113964146 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +33125,32814 * e^{(+0,0007375297303 * \text{Area do terreno})} * e^{(-0,0009275069071 * \text{Area construída})} * e^{(-1,379971391 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,09789535049 * \ln(\text{Salas/Dormitórios}))} * e^{(-0,3113964146 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +34353,62159 * e^{(+0,0007375297303 * \text{Area do terreno})} * e^{(-0,0009275069071 * \text{Area construída})} * e^{(-1,379971391 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,09789535049 * \ln(\text{Salas/Dormitórios}))} * e^{(-0,3113964146 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +34984,74371 * e^{(+0,0007375297303 * \text{Area do terreno})} * e^{(-0,0009275069071 * \text{Area construída})} * e^{(-1,379971391 / \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,09789535049 * \ln(\text{Salas/Dormitórios}))} * e^{(-0,3113964146 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area do terreno	x	2,55	1,78
Area construída	x	-5,85	0,00
Padrão construtivo	1/x	-9,45	0,00
Salas/Dormitórios	ln(x)	2,17	4,09
Distancia ao polo valorizante	x	-3,68	0,12
Valor unitário	ln(y)	68,84	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area do terreno	x1	0,00	0,46	-0,25	0,04	0,21	0,13
Area construída	x2	0,46	0,00	-0,07	0,24	0,03	-0,34
Padrão construtivo	x3	-0,25	-0,07	0,00	-0,04	-0,02	-0,78
Salas/Dormitórios	x4	0,04	0,24	-0,04	0,00	0,27	0,01
Distancia ao polo valorizante	x5	0,21	0,03	-0,02	0,27	0,00	-0,21
Valor unitário	y	0,13	-0,34	-0,78	0,01	-0,21	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area do terreno	x1	0,00	0,63	0,32	0,32	0,46	0,47
Area construída	x2	0,63	0,00	0,67	0,48	0,55	0,77
Padrão construtivo	x3	0,32	0,67	0,00	0,34	0,52	0,89
Salas/Dormitórios	x4	0,32	0,48	0,34	0,00	0,47	0,41
Distancia ao polo valorizante	x5	0,46	0,55	0,52	0,47	0,00	0,61
Valor unitário	y	0,47	0,77	0,89	0,41	0,61	0,00

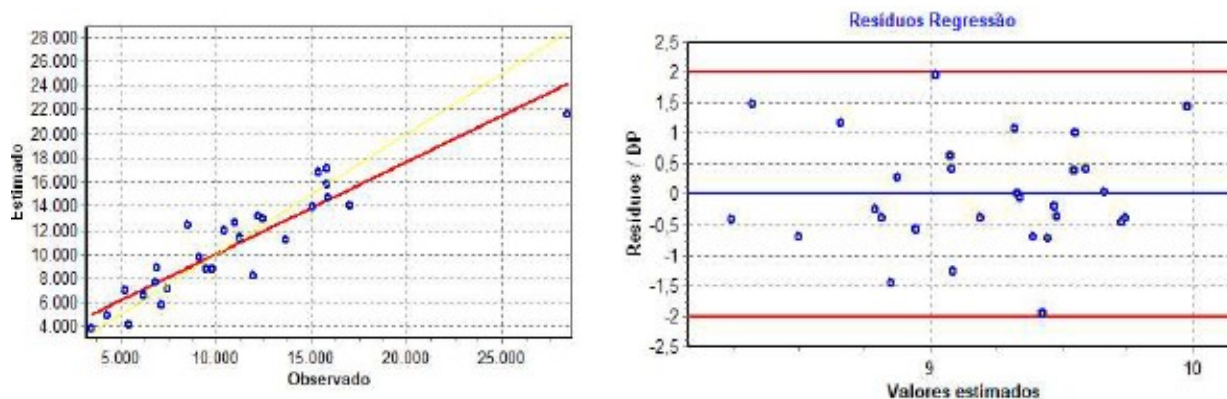
TABELA RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Costa Carvalho, 621	Pinheiros	Lef Properties	(11) 94316-5206
2		Rua Cardeal Arcoverde, 1942	Pinheiros	Fms Imoveis	(11) 94717-4417
3		Rua Padre Carvalho, 385	Pinheiros	Espaços Corp	(11) 99946-8633
4		Rua Costa Carvalho, 187	Pinheiros	Paulo Roberto Leardi	(11) 97351-6994
5		Avenida Pedroso de Moraes, 653	Pinheiros	S. Fernandes - Corporates & Offices	(11) 97692-1986
6		Rua Butantã, 162	Pinheiros	Cys Barreto Assessoria Imobiliária	(11) 2822-1950
7		Rua Fradique Coutinho, 927	Pinheiros	Zimmermann Imoveis	(11) 99939-9934
8		Rua Ferreira de Araújo, 900	Pinheiros	Yma Imóveis	(11) 99939-9934
9		Avenida Rebouças, 2899	Pinheiros	Picolomini Empreendimentos Imobiliários	(11) 3469-9673
10		Rua Artur de Azevedo, 1361	Pinheiros	Jrhx Gestao Ltda	(11) 98261-1333
11		Rua Butantã, 77	Pinheiros	Lopes Elite	(11) 96159-0174
12		Rua Antônio Bicudo, 49	Pinheiros	Leardi - Pinheiros	(11) 95301-5186
13		R. Cunha Gago, 404	Pinheiros	Equipe Maira Varanda	(11) 97541-7005
14		Rua Butantã, 132	Pinheiros	Lef Properties	(11) 94316-5206
15		Rua Butantã, 77	Pinheiros	Camargo Prime	(11) 93620-2420
16		Rua Pais Leme, 195	Pinheiros	Rhodia - Negócios Imobiliários	(11) 94565-1192
17		Rua Butantã, 233	Pinheiros	Butanta Imoveis	(11) 94766-2652
18		Rua Capote Valente, 655	Pinheiros	Radar Brasil Desenvolvimento Imobiliário	(11) 99157-0953
19		Avenida Pedroso de Moraes, 829	Pinheiros	Arcoverde Imobiliaria Ltda	(11) 97610-6894
20	*	Rua Teodoro Sampaio, 2370	Pinheiros	Lef Properties	(11) 94316-5206
21		Rua Pais Leme, 700	Pinheiros	Equipe Maira Varanda	(11) 97541-7005
22		R. Ferreira de Araújo, 79	Pinheiros	Lef Properties	(11) 94316-5206
23		Rua Fradique Coutinho, 1854	Pinheiros	Equipe Abimael - Local Imóveis	(11) 97150-8001
24		Rua Sumidouro, 325	Pinheiros	Lello Locação	(11) 97176-9457
25		Rua Teodoro Sampaio, 2186	Pinheiros	Camargo Prime	(11) 93620-2420
26		Av. Rebouças, 2455	Pinheiros	S.J.R. Comercio Engenharia E Const.	(11) 99859-6088
27		R. Mourato Coelho, 1188	Pinheiros	Camargo Prime	(11) 93620-2420
28		Rua Teodoro Sampaio, 2463	Pinheiros	Camargo Prime	(11) 93620-2420
29		Rua Teodoro Sampaio, 2521	Pinheiros	Brand Real Estate Ltda	(11) 99236-0081
30		Rua Fidalga, 58	Pinheiros	Magalhães Imóveis Personalizados	(11) 97541-7005

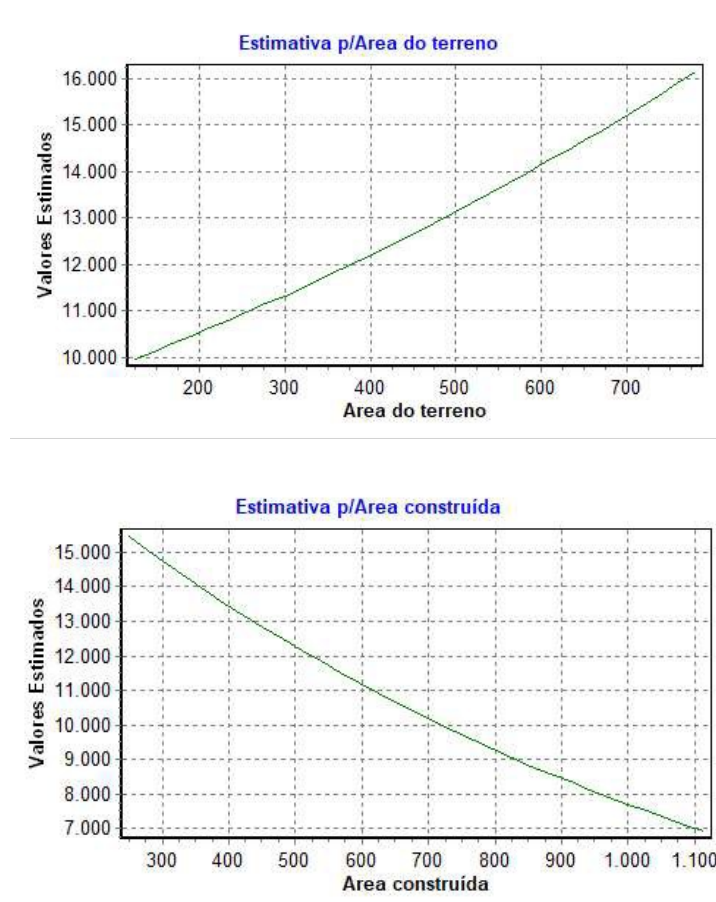
ANEXO III – CÁLCULOS / TABELAS / GRÁFICOS

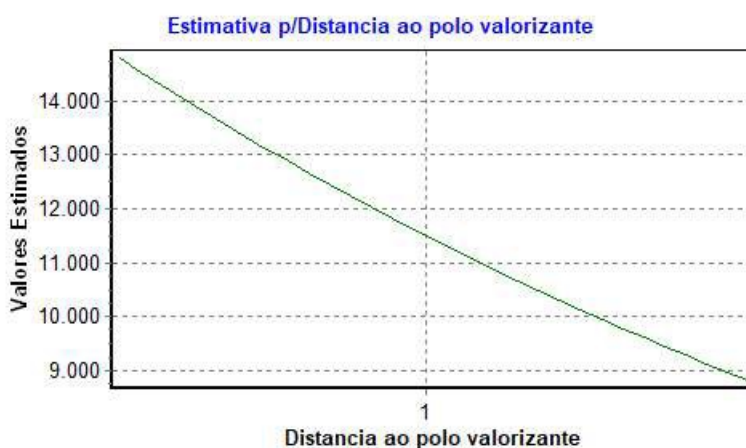
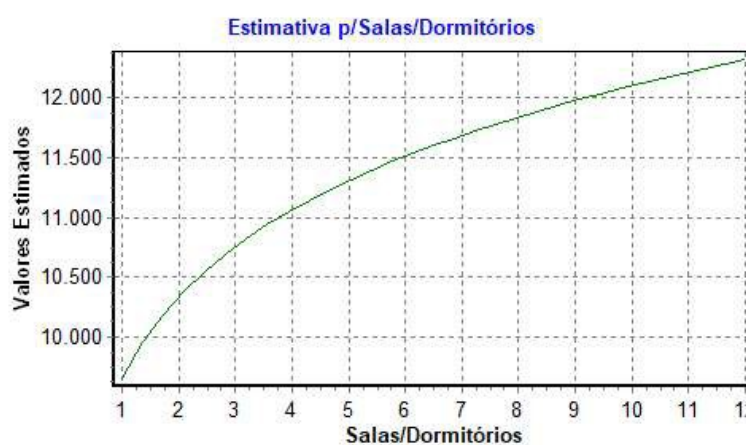
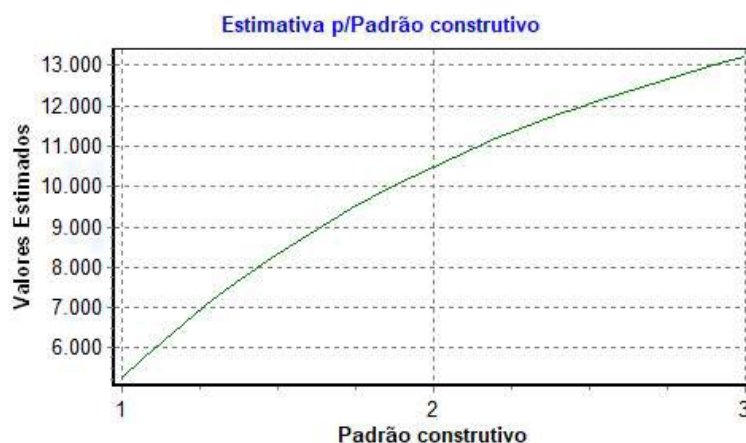
GRÁFICOS: RESÍDUOS - VALORES OBSERVADOS X VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

Gráficos de Aderência e resíduos - Regressão Linear



GRÁFICOS: ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO





ANEXO III – CÁLCULOS / TABELAS / GRÁFICOS

TABELA 1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR
(ITEM 9.2.1 – ABNT NBR 14.653-2)

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

ANEXO III – CÁLCULOS / TABELAS / GRÁFICOS

TABELA 2 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR
(ITEM 9.2.1.6.1 – ABNT NBR 14.653-2)

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

TABELA 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR
(ITEM 9.2.3 – ABNT NBR 14.653-2)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Grau de Precisão do Laudo			III

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

Matrícula do imóvel

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

19999

ficha

1

São Paulo, 13. JUL. 1978

Imóvel: UM PRÉDIO constituído de Armazém e dependências na parte térrea e Residência no pavimento superior, à Rua BUTANTÃ ns. 57 e 59, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 7,50 m de frente, igual largura nos fundos, por 38 m da frente aos fundos de um lado, e 39 m do outro lado, com a área de 288,75m², confrontando de um lado e nos fundos com Anésia Christe Gert, e do outro lado com João de Moraes. (Contribuinte 083 187 0004 6).

Proprietários: HENEDINA CRISTE ADORNO (RG 936 149 e CPF 004 945 698-91) viúva, do lar, LINNEO CRISTE ADORNO (RG 1 652 410), do comércio e s/m. MARIA IGNEZ CRISTE ADORNO (RG 4 101 420), do lar (CPF 007 062 138-15), estes domiciliados nesta Capital, CLINNEO CRISTE ADORNO (RG 2 207 298), agricultor e s/m. MARIA AMÉLIA OLIVEIRA ADORNO (RG 3 743 205), professora (CPF 042 909 418-34), e JOSÉ CRISTE ADORNO (RG 3 009 650), agricultor e s/m. MARIA DE LOURDES GARBIM ADORNO (RG 4 101 420), professora (CPF 010 904 028-72), estes domiciliados em Descalvado, SP, todos brasileiros.

Registro anterior: Transcrição 58 299 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo
Maria Helena Leonel Gandolfo

* * *

Av. 1 em 13. JUL. 1978

Conforme inscrição 29 311 deste Cartório, parte do imóvel constituído de armazém e dependências na parte térrea sob o nº 59 da Rua Butantã, foi da do em locação ao BANCO FRANCÊS E ITALIANO PARA A AMÉRICA DO SUL S/A. SUDAMERIS, pelo prazo de 5 anos, a partir de 1º de dezembro de 1970, sendo que pela averbação 1 da mesma inscrição, a locação foi prorrogada por mais 5 anos, a partir de 1º de dezembro de 1975, e a terminar em 30 de novembro de 1980, pelo aluguel de R\$ 8 600,00 para o primeiro ano, reajustável anualmente com base nos índices de custo de vida apurados pela Fundação Getúlio Vargas.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte
Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

R. 2 em 13. JUL. 1978

Pela escritura de 27 de junho de 1978 do 13º Cartório de Notas desta Ca-

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

SAC



matrícula

19999

ficha

1

verso

pital (Lº 1 992, fls.59), os proprietários deram em hipoteca o imóvel ao ECONÔMICO S/A. CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS (CGC 15 102 080/0001), com sede em Salvador, BA, para garantia de um contrato de abertura de crédito para serviços, celebrado em 27.06.78, entre Clinneo Christie Adorno e o credor, no valor de R\$1 905 000,00, a ser resgatado através de 2 prestações no valor de R\$1 246 774,87 cada uma, vencíveis em 24 de novembro de 1978 e 24 de dezembro de 1978. Constan do título outras condições.

A escrevente autorizada:

[Assinatura]
Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

Av. 3 em 18. JUN. 1979

Fica cancelada a hipoteca objeto do R. 2, em virtude da quitação e autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 16 de março de 1979.

O escrevente autorizado:

[Assinatura]
Rafael Antonio Ruotolo

* * *

R. 4 em 18. JUN. 1979

Pela cédula rural hipotecária emitida em 25 de maio de 1979, os proprietários deram em hipoteca cedular o imóvel ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, para garantia do crédito de R\$4 452 150,00, nas condições constantes do registro feito no Livro 3, sob nº 1 883.

O escrevente autorizado:

[Assinatura]
Rafael Antonio Ruotolo

* * *

R. 5 em 18. JUN. 1979

Pela cédula rural hipotecária emitida em 25 de maio de 1979, os proprietários deram em hipoteca cedular o imóvel ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, para garantia do crédito de R\$38 746,00, nas condições constantes do registro feito no Livro 3, sob nº 1 884.

O escrevente autorizado:

[Assinatura]
Rafael Antonio Ruotolo

(continua na ficha 2)

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

SAC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTER JOSE DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2025 às 17:16, sob o número WDCV25700200538. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001303-37.2023.8.26.0160 e código 6jgresRu.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

19999

ficha

2

São Paulo,

R. 6 em 18. JUN. 1979

Pela cédula rural hipotecária emitida em 28 de maio de 1979, os proprietários deram em hipoteca cedular o imóvel ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, para garantia do crédito de G\$3 631 725,00, nas condições constantes do registro feito no Livro 3, sob nº 1 885.

O escrevente autorizado:

Rafael Antonio Ruotolo

* * *

Av. 7 em 10. JUL. 1989

Nos termos do art. 213, § 1º, da Lei 6.015/73, procede-se à correção desta matrícula, para ficar constando que o imóvel foi adquirido na proporção de: 1/2 ideal à viúva-meeira, HENEDINA CRISTE ADORNO e 1/6 a cada um dos herdeiros: LINNEO CRISTE ADORNO e s/m. MARIA IGNEZ CRISTE ADORNO; CLINNEO CRISTE ADORNO e s/m. MARIA AMÉLIA OLIVEIRA ADORNO, e JOSÉ CRISTE ADORNO e s/m. MARIA DE LOURDES GARBIM ADORNO.

A Oficial Maior:

Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

* * *

Av. 8 em 10. JUL. 1989

Do formal de partilha referido no registro seguinte, consta que o imóvel confronta atualmente do lado direito visto do imóvel com o prédio nº 55, do lado esquerdo com o prédio nº 71 e nos fundos com o prédio nº 106 da Rua São Manoel.

A escrevente autorizada:

Maria Luna Vieira

* * *

R. 9 em 10. JUL. 1989

Conforme formal de partilha expedido em 2 de fevereiro de 1988 e aditado em 29 de maio de 1989, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI, Pinheiros, desta Capital, nos autos de arrolamento (proc. 982/87), ENEDINA CRISTE ADORNO, a sua parte ideal no imóvel, correspondente a 1/2, (avaliada em Cz\$314.400,00, correspondentes a NCz\$314,40 em moeda atual), foi partilhada na proporção de 1/6 a JOSE CHRIST ADORNO, que também assina JOSÉ CRISTE ADORNO, já qualificado, casado no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6.515/77

(continua no verso)

19999

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saec



matrícula

19999

ficha

2

verso

com MARIA DE LOURDES GARBIM ADORNO, já qualificada, domiciliados em Descalvado, SP, à Rua 24 de outubro nº 786; 1/6 a CLINEO CHRIST ADORNO, já qualificado, casado no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6.515/77 com MARIA AMÉLIA OLIVEIRA ADORNO, já qualificada, domiciliados em Descalvado, SP, à Rua 24 de Outubro nº 355; 1/12 a MARIA DO CARMO CHRISTE ADORNO (RG 13.032.637 e CPF 113.029.588-52), nascida em 13.5.61 e 1/12 a MARIA DE FÁTIMA CHRISTE ADORNO (RG 13.032.656 e CPF nº 113.029.238-03), nascida em 22.5.66, solteiras, estudantes, domiciliadas nesta Capital, à Avenida Três Poderes nº 3, todos brasileiros. (Valor venal proporcional NCz\$11.317,15).

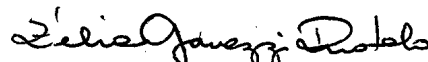
A escrevente autorizada:


Maria Luna Vieira
* * *

Av. 10 em -5. SET. 1989

Ficam canceladas as hipotecas cedulares objeto dos R. 4, 5 e 6 em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 25 de junho de 1985.

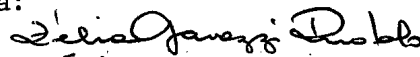
A escrevente autorizada:


Zélia Gavazzi Ruotolo
* * *

R. 11 em -5. SET. 1989

Pela escritura de 9 de agosto de 1989 do 14º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1.207, fls. 90), JOSÉ CHRISTE ADORNO e s/m. MARIA DE LOURDES GARBIM ADORNO, já qualificados, venderam a 1/3 parte ideal que possuíam no imóvel pelo valor de NCz\$15.724,80 na seguinte proporção: 1/6 a CLINEO CHRIST ADORNO casado com MARIA AMÉLIA OLIVEIRA ADORNO (CPF número 027.757.258-48) e 1/6 a MARIA DO CARMO CHRISTE ADORNO e MARIA DE FÁTIMA CHRISTE ADORNO, todos já qualificados..

A escrevente autorizada:


Zélia Gavazzi Ruotolo
* * *

Av.12 - CONTRIBUINTE

Em 20 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 518.739 de 18/12/2019)

Selo Digital: 111138331145640051873919A

Do formal de partilha referido no R.14 e certidão de dados cadastrais expedida em 19

continua na ficha 03

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

SAER



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

19.999

ficha

03

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

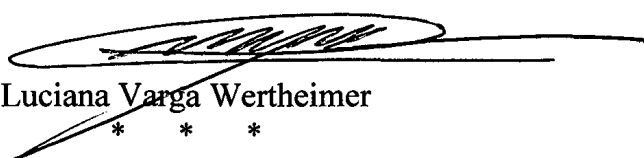
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

de dezembro de 2019, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº 083.187.0040-6 no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo.

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

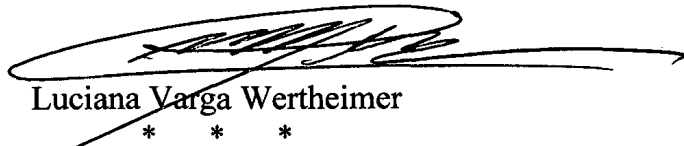
Av.13 - QUALIFICAÇÃO

Em 20 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 518.739 de 18/12/2019)

Selo Digital: 1111383311456500518739198

Do formal de partilha referido no registro seguinte, consta a qualificação de: **LINNEO CRISTE ADORNO**, RG nº 1.652.410 SSP-SP, e sua mulher **MARIA IGNEZ CRISTE ADORNO**, RG nº 2.174.664-3 SSP-SP, CPF nº 247.561.228-25, casados desde 24 de dezembro de 1958, no regime da comunhão de bens, conforme certidão de casamento extraída do assento nº 7.872, Livro nº 33-B, Folha nº 82 Vº, expedida em 20 de dezembro de 1984, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º subdistrito, Butantã, desta Capital.

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

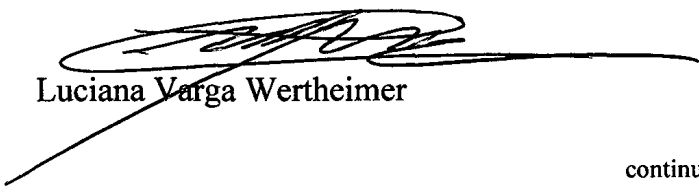
R.14 - PARTILHA

Em 20 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 518.739 de 18/12/2019)

Selo Digital: 1111383211456900518739192

Conforme formal de partilha expedido em 24 de fevereiro de 1997, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, nos autos de Inventário (processo nº 58/87) dos bens deixados por **LINNEO CRISTE ADORNO**, já qualificado, (falecido em 17 de dezembro de 1986), cuja partilha foi homologada em 21 de novembro de 1996, a parte ideal de 1/6 do imóvel, avaliado em CZ\$57.737,00, foi partilhado na proporção de 1/12 à viúva meeira **MARIA IGNEZ CRISTE ADORNO**, residente e domiciliada na Avenida dos Três Poderes, 03, cidade de São Paulo - SP; 1/24 à herdeira filha **MARIA DO CARMO CRISTE ADORNO**, RG nº 13.032.637 SSP-SP, e 1/24 à herdeira filha **MARIA DE FATIMA CRISTE ADORNO**, RG nº 13.032.656-2 SSP-SP, todas já qualificadas. (Valor do Patrimônio Transferido CZ\$28.868,50). (Valor Venal de Referência Proporcioanl R\$199.031,08).

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer

continua no verso



matrícula

19.999

ficha

03

verso

R.15 - PARTILHA

Em 20 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 518.275 de 12/12/2019)

Selo Digital: 1111383211457B0051827519B

Conforme formal de partilha expedido em 14 de novembro de 2017, pelo 21º Tabelião de Notas, desta Capital, extraído dos autos de Inventário e Partilha (processo nº 0021215-05.2000.8.26.0011 da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo - SP) dos bens deixados por **MARIA IGNEZ CRISTE ADORNO**, já qualificada, (falecida em 16 de novembro de 2000), cuja partilha foi homologada em 29 de setembro de 2017, a parte ideal de 1/12 do imóvel, avaliada em R\$30.885,50, foi partilhada na proporção de 1/24 à herdeira filha **MARIA DO CARMO CRISTE ADORNO**, engenheira agrônoma, e 1/24 à herdeira filha **MARIA DE FATIMA CRISTE ADORNO**, engenheira florestal, já qualificadas. (Valor Venal de Referência Proporcional R\$199.031,08).

Escrevente Autorizada:

Luciana Varga Wertheimer
* * ***R.16 - DOAÇÃO**

Em 11 de maio de 2021 - (prenotação nº 547.782 de 29/04/2021)

Selo Digital: 11113832119B750054778221B

Pela escritura pública de 23 de abril de 2021, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca de Ribeirão Preto - SP, Livro nº 1186, Folhas nºs 321/324, **CLINEO CHRIST ADORNO**, RG nº 2.207.298-SSP-SP, administrador, e sua mulher **MARIA AMÉLIA OLIVEIRA ADORNO**, RG nº 3.743.205-SSP-SP, professora aposentada, residentes e domiciliados na Rua João Gabrielli, 22, cidade de Descalvado-SP, já qualificados, doaram a nua propriedade da parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel, a qual foi atribuído o valor de R\$517.249,00, a seus filhos **MARCOS CHRIST ADORNO**, RG nº 17.390.735-0-SSP-SP, CPF nº 190.410.678-17, brasileiro, professor, divorciado, residente e domiciliado na Rua Francisco Cunha, 1325, apto 103, cidade de Recife-PE; e **FABIO CHRIST ADORNO**, RG nº 17.390.736-SSP-SP, CPF nº 139.362.158-98, brasileiro, corretor, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua João Gabrielli, 22, cidade de Descalvado-SP, tendo os donatários aceitado a doação. (Valor venal de referência proporcional R\$796.930,67).

Escrevente Autorizado:

Cleber Farias da Silva Gasques
* * *

continua na ficha 04

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saec



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

matrícula

19.999

ficha

04

Av.17 - CLÁUSULA

Em 11 de maio de 2021 - (prenotação nº 547.782 de 29/04/2021)

Selo Digital: 11113833119B7900547782211

Da escritura pública referida no R.16, consta que a parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel fica gravada com a cláusula de IMPENHORABILIDADE.

Escrevente Autorizado:


Cleber Farias da Silva Gasques
* * *

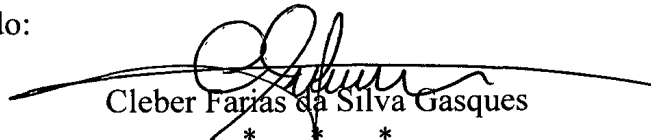
R.18 - RESERVA DE USUFRUTO

Em 11 de maio de 2021 - (prenotação nº 547.782 de 29/04/2021)

Selo Digital: 11113832119B7B0054778221Z

Pela escritura pública referida no R.16, **CLINEO CHRIST ADORNO** e sua mulher **MARIA AMÉLIA OLIVEIRA ADORNO**, já qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício da parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel, avaliado em R\$258.624,50, constando que por morte de um dos usufrutuários a sua parte acrescerá à do sobrevivente. (Valor venal de referência proporcional R\$398.465,33). (ITCMD recolhido).

Escrevente Autorizado:


Cleber Farias da Silva Gasques
* * *

Av.19 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Em 17 de outubro de 2025 - (prenotação nº 659.656 de 10/10/2025)

Selo Digital: 111138331154AB0065965625W

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0019999-88.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal
* * *

Av.20 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP

Em 17 de outubro de 2025 - (prenotação nº 659.656 de 10/10/2025)

Selo Digital: 111138331154AC0065965625U

Nos termos do Artigo 440-AQ, § 1º "a", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), procedo a presente averbação para constar que o imóvel acha-se

continua no verso



matrícula

19.999

ficha

04

verso

cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP, sob nº 05424-140.

Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

Av.21 - **PENHORA**

Em 17 de outubro de 2025 - (prenotação nº 659.656 de 10/10/2025)

Selo Digital: 111138331154BC0065965625T

Conforme certidão judicial expedida em 09 de outubro de 2025, pela 1ª Vara e Comarca do Foro de Descalvado-SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 1001303-37.2023.8.26.0160) movida por **BERTOLUCCI MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA**, CNPJ nº 55.849.061/0001-10, contra **FABIO CRIST ADORNO**, CPF nº 139.362.158-98; e **MARCOS CHRIST ADORNO**, CPF nº 190.410.678-17, a parte ideal correspondente a 50% da nua propriedade do imóvel foi penhorada para garantia da dívida no valor de R\$297.990,37, figurando como fiel depositário o executado Fabio Crist Adorno. (Foi apresentada r. decisão proferida nos autos do processo em 09/10/2025 com ordem para afastamento da cláusula de impenhorabilidade para esta ação).

Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

**19.999****10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP****Protocolo nº
659656**

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **19999 (CNM nº 111138.2.0019999-88)**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 17 de outubro de 2025.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Claudia Lopes Antunes, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C315B320065965625N

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br



EM BRANCO



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620252289668

1. Responsável Técnico

DANIELE KAMIA DA SILVA

Título Profissional: **Engenheira Civil, Tecnóloga em Construção Civil - Edificações**

RNP: **2604724618**

Registro: **5062459439-SP**

Registro: **2006770-SP**

Empresa Contratada: **D2KR ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA - EPP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Bertulucci Materiais de Construção LTDA**

CPF/CNPJ: **55.849.061/0001-10**

Endereço: **Rua Dr. Anastácio Viana**

Nº: **1270**

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **Descalvado**

UF: **SP**

CEP: **13690-000**

Contrato:

Celebrado em: **07/11/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1800,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua BUTANTÁ**

Nº: **57**

Complemento: **E 59**

Bairro: **PINHEIROS**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **05424-140**

Data de Início: **10/11/2025**

Previsão de Término: **19/12/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução

1

Avaliação

de imóveis

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Responsável técnica pela execução dos Laudos de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando Inferência Estatística por Regressão Linear, conforme NBR 14653-2.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

DANIELE KAMIA DA SILVA - CPF: 337.289.878-83

Bertulucci Materiais de Construção LTDA - CPF/CNPJ: 55.849.061/0001-10

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo **Nosso Número**.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site **www.creasp.org.br** ou **www.confex.org.br**

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: **acessar link Fale Conosco do site acima**



Valor ART R\$ **103,03**

Registrada em: **19/12/2025**

Valor Pago R\$ **103,03**

Nosso Número: **2620252289668**

Impresso em: **19/12/2025 16:02:04**

Autenticação de ART
2620252289668

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALTER JOSE DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2025 às 17:16, sob o número WDCV25700200538. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001303-37.2023.8.26.0160 e código 6jgresRu.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DESCALVADO
FORO DE DESCALVADO
1ª VARA

 Praça Dr. Luciano Esteves, s/nº, ., Centro - CEP 13690-000, Fone:
 (19)3583-3880, Descalvado-SP - E-mail: descaltv1@tjsp.jus.br

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

Processo nº:	1001303-37.2023.8.26.0160
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Exequente:	Bertolucci Materiais de Construção Ltda e outros
Executado:	Fabio Christ Adorno e outro
Valor da CDA:	R\$ 0,00 - Atualizado em: Data de Atualização das CDAs << Informação indisponível >>

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAPHAEL MAGNO RESENDE SANTOS**

Vistos.

1. **Indefiro** aos executados os benefícios da justiça gratuita. Os executados são coproprietários de fração de imóvel avaliado em mais de três milhões de reais, além de titularizarem direitos sobre outro imóvel (matrícula nº 11.727 do CRI de Descalvado). As carteiras de trabalho juntadas demonstram, no máximo, ausência de renda formal, sem infirmar a titularidade de patrimônio imobiliário expressivo, incompatível com a presunção relativa de hipossuficiência.

2. A decisão de fls. 273/274 estabeleceu como parâmetro a média das avaliações a serem produzidas, critério que pressupunha razoável homogeneidade entre os laudos. Contudo, as avaliações D1 (R\$ 3.504.073,00) e D2KR (R\$ 3.500.000,00) convergiram para patamar praticamente idêntico, ao passo que a avaliação da Web Direta (R\$ 2.565.637,25) apresenta discrepância superior a 26% em relação às demais, apurada por metodologia diversa.

O fato de uma das avaliações, pautada em metodologia de mercado válida, apresentar resultado inferior não autoriza o seu descarte arbitrário, em especial se considerado que a finalidade da média é justamente equalizar as naturais oscilações e as diferentes perspectivas metodológicas adotadas pelos avaliadores.

Assim, **fixo** o valor do imóvel de matrícula nº 19.999 do CRI de São Paulo em R\$ 3.189.903,42 (três milhões, cento e oitenta e nove mil, novecentos e três reais e quarenta e dois centavos).

3. **Indefiro** o pedido formulado pela exequente para a constrição de 30% dos aluguéis decorrentes da locação das unidades e do salão comercial existentes no imóvel. Conforme delineado na decisão de folhas 298/299, a penhora deferida nestes autos recai única e exclusivamente sobre a nua-propriedade pertencente aos executados. O imóvel encontra-se gravado com averbação de usufruto vitalício em favor dos doadores, de modo que os frutos civis da coisa pertencem de pleno direito aos usufrutuários.

4. **Intimem-se** os executados para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentem as certidões de débitos de IPTU atualizadas e as faturas de energia elétrica e de água/esgoto dos últimos 12 (doze) meses, ou as respectivas certidões negativas.

5. Para a realização do leilão eletrônico, **nomeio**, desde já, o leiloeiro Fernando José Cerello Gonçalves Pereira (JUCESP nº 844).

6. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE DESCALVADO

FORO DE DESCALVADO

1ª VARA

Praça Dr. Luciano Esteves, s/nº, ., Centro - CEP 13690-000, Fone: (19)3583-3880, Descalvado-SP - E-mail: descalv1@tjsp.jus.br

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

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

7. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou, se o imóvel for titularidade de incapaz, 80% do valor de avaliação atualizada.

A atualização do valor da avaliação deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns (INPC).

8. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

9. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. O valor não está incluído no valor do lance, circunstância que deverá ser informada previamente aos interessados.

10. O leilão será presidido pelo leiloeiro, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

12. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

13. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados em tempo real, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

14. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

15. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

16. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: a - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. b - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. c- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o primeiro dia do primeiro pregão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o primeiro dia do segundo pregão, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

17. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

18. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. 20. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

19. No mesmo prazo, deverão ser cientificados: i) o executado, pela imprensa na pessoa de seu advogado ou, caso esteja sem advogado ou representado pela Defensoria Pública, será intimado pessoalmente por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço onde encontrado


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DESCALVADO
FORO DE DESCALVADO
1ª VARA

 Praça Dr. Luciano Esteves, s/nº, ., Centro - CEP 13690-000, Fone:
 (19)3583-3880, Descalvado-SP - E-mail: descaltv1@tjsp.jus.br

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

por último, aplicado o art. 274, parágrafo único; caso o executado tenha sido citado por edital, seja revel e sem advogado constituído, será intimado mediante a publicação do presente edital; ii) as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, por carta, **cabendo à parte credora examinar a certidão de matrícula atualizada, requerer e providenciar o necessário, sob pena de ineficácia (art. 804 do CPC).**

20. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

21. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

Intimem-se. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Descalvado, 18 de agosto de 2026.

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

Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).

Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.