

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

**M.M JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
TATUAPÉ, SÃO PAULO – SP**

Processo nº: 0003246-82.2020.8.26.0008 – Cumprimento de Sentença
Exequente: Bruno Caccavale e outros
Executado: Filippo Muro Caccavale e outros
Perita: Carin Tatiana Corbas

CARIN TATIANA CORBAS, Perita Judicial Avaliadora de Imóveis, registrada no CNAI nº: 23.468, CRECI/SP nº: 180.492/F, nomeada Perito por este juízo na ação supracitada, devidamente compromissada, vem respeitosamente perante a presença de V. Exª, após as necessárias diligências, juntar o Laudo de Avaliação do Imóvel aos autos deste processo.

São Paulo - SP, 18 de abril de 2022

Termos em que,
Pede deferimento.

CARIN TATIANA CORBAS
Perita Judicial Avaliadora
CRECI/SP nº: 180492/F
CNAI nº: 23468

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL Nº 0003246-82.2020.8.26.0008**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Aos vinte e sete de janeiro de dois mil e vinte e dois, a Perita **CARIN TATIANA CORBAS**, CRECI/SP nº: 180492/F e CNAI nº: 23468 foi nomeada pelo M.M. JUIZ DE DIREITO RUBENS PEDREIRO LOPES DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL TATUAPÉ, SÃO PAULO – SP, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 0003246-82.2020.8.26.0008.

I – HISTÓRICO

Aos dois de fevereiro de dois mil e vinte e dois a Perita acima designada foi notificada via e-mail de sua nomeação. Aos dois, três e quatro de fevereiro, analisou os autos da ação judicial nº 0003246-82.2020.8.26.0008, processo digital do cartório da 4ª Vara Cível do Foro Regional Tatuapé, São Paulo – SP e, aos seis de fevereiro de dois mil e vinte e dois protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial. Em onze de março de dois mil e vinte e dois foi protocolada petição com agendamento das diligências.

No dia quatro de abril de dois mil e vinte e dois foi realizada a diligência de vistoria agendado para às 13:00 horas. O imóvel foi vistoriado *in loco* por esta subscritora em companhia dos proprietários do imóvel e da advogada, Dra. Rosana Sfeir, OAB/SP: 68.980. Assim sendo, adentrei ao local, efetuei os devidos registros fotográficos e as verificações das medidas, conferi as metragens do imóvel, a idade do mesmo, o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Endereço do imóvel: Rua Emília Marengo, nº 1.142, LT 4B – Vila Regente Feijó, CEP: 03336-000, São Paulo – SP.

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana, matrícula do imóvel nº 25.305, registrado junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e nº de contribuinte: 054.158.0063-8.

A área incorporada mede 225,00m² e a área edificada 1.096,00m² (medição segundo IPTU).

III - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Canon, modelo EOS Rebel T5i, de 24 mega pixels, Câmera digital versão 2.0 Xiaomi e Trena a laser Bosch GLM 40.

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do imóvel o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

V – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria no dia 04 de abril de 2022 na propriedade, visando elucidar a determinação de Valor de venda para um edifício comercial situado na Rua Emília Marengo, nº 1.142, LT 4B – Vila Regente Feijó, CEP: 03336-000, São Paulo – SP.

VI - FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo é a determinação do Valor atual de venda do imóvel avaliando.

Este Laudo está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Laudo de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VII- PESQUISA

As pesquisas foram realizadas nos dias 13, 14 e 15 de abril de 2022, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitrou-se o valor de mercado. Esta avaliação foi feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

QUADRO DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL		
Ambiente	Medidas	Áreas (m²)
Térreo		
Salão	$(9,804 \times 8,237) + (10,363 \times 11,555) + (2,927 \times 1,440)$	204,71
Banheiro	$3,197 \times 1,903$	6,084
Mezanino	$3,224 \times 1,951$	6,330
Área externa no salão 2	$1,531 \times 3,612$	5,529
Primeiro piso	$9,931 \times 19,935$	197,975
Banheiro do primeiro piso	$3,029 \times 1,228$	3,719
Segundo piso	$9,931 \times 19,935$	197,975
Banheiro do segundo piso	$3,029 \times 1,228$	3,719
Terceiro piso	$9,931 \times 19,935$	197,975
Banheiro do terceiro piso	$3,029 \times 1,228$	3,719
Quarto piso	$9,931 \times 19,935$	197,975
Banheiro do quarto piso	$3,029 \times 1,228$	3,719
TOTAL CONSTRUÍDO:		1.029,43

Área real medida *in loco* - 1.029,43m²

Área Construída Constante em Dados Cadastrais do IPTU- 1.096,00m²

Esta diferença deve-se ao percentual referente à projeção das paredes e pilares.

Para efeito de cálculo na avaliação, será mantida a área construída, conforme consta em IPTU.

IX – DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno onde está construído o imóvel pertence ao setor 054, quadra 158 e lote 0063-8, situa-se à Rua Emília Marengo, nº 1.142 – Vila Regente Feijó, tem topografia plana e formato regular, medidas: 10,00m de frente por 22,50m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 225,00m².

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um edifício comercial, geminado a outro edifício comercial de mesma estrutura, à esquerda de quem entra. Tem área construída de 1.096,00m², segundo consta na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU. O ano de construção corrigido consta de 1986, conferindo à construção um aspecto de desgaste em certas áreas, devido ao uso, à falta de manutenção e ao tempo do imóvel.

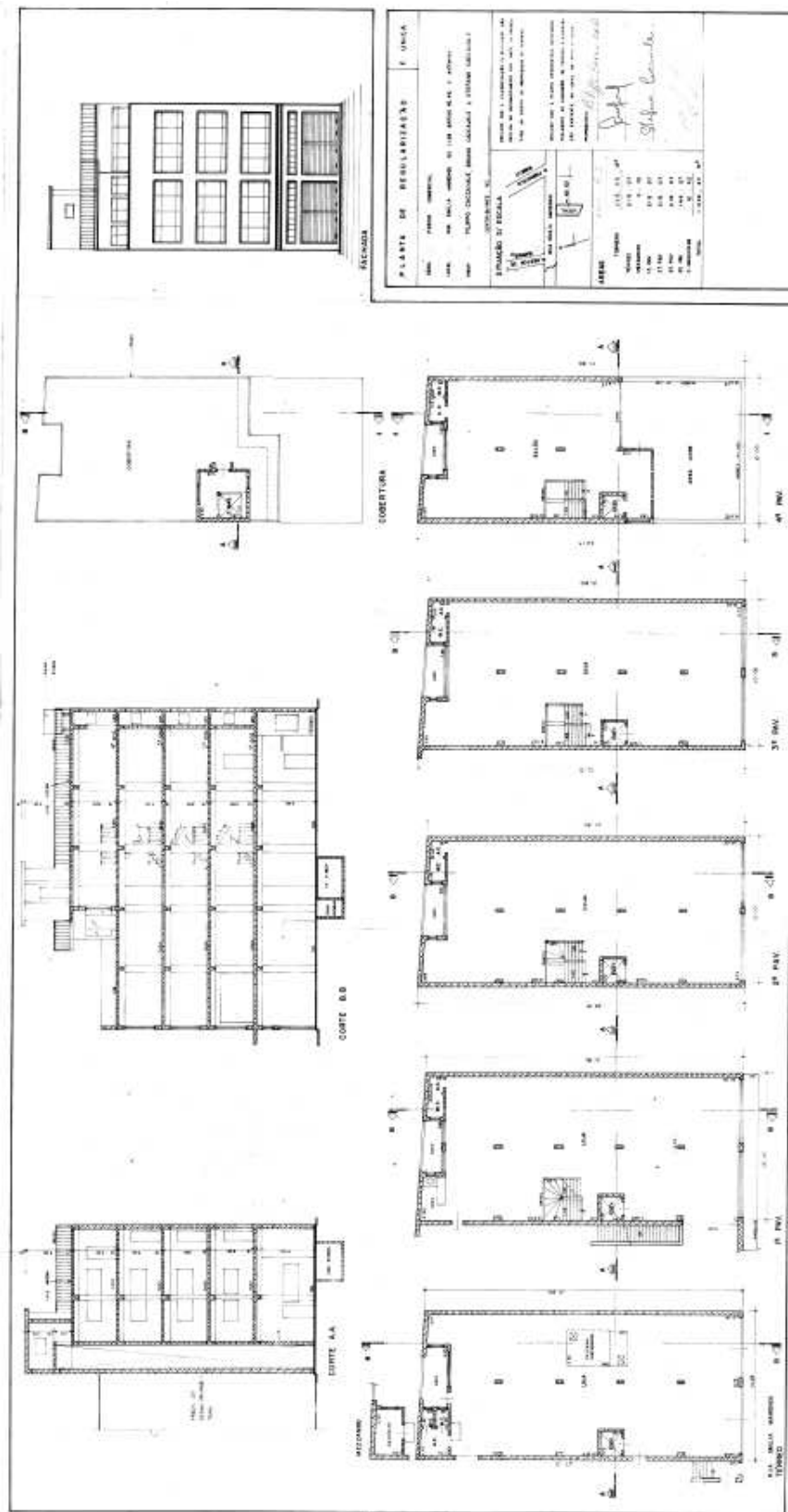
A entrada à loja dá-se por portas de aço rolante seguidas de portas de vidro. Para subir aos demais andares há um elevador interno (atualmente desativado) e uma escadaria.

O imóvel é constituído de piso térreo e quatro pisos superiores. Na parte térrea está o que seria a loja (atualmente funciona como depósito de objetos e máquinas). Em seguida sobe-se pelas escadas que levam aos pisos superiores.

A construção é feita em alvenaria, as partes elétrica e hidráulica estão em boas condições, não sendo observado qualquer indício de infiltração ou dano estrutural que pudesse comprometer o imóvel.

É caracterizado por um padrão médio construtivo e de acabamento e está em estado de conservação satisfatório, considerando a idade e o tempo de uso.

Abaixo segue foto da planta do prédio, a fim de esclarecer a estrutura do terreno, formato e proporção do imóvel:



A visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todas as dependências do imóvel, que constitui-se de:

PISO TÉRREO

- **Salão:** Duas portas de aço rolante seguidas de portas de vidro e ferro, piso em cimento, paredes e teto em alvenaria com acabamento em pintura, janela bascular em vidro e ferro.
- **Mezanino:** Piso em cimento, paredes e teto em alvenaria.
- **Banheiro:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes em alvenaria com acabamento em azulejo, teto em alvenaria com acabamento em pintura, janela bascular em vidro e ferro.
- **Área externa:** Piso em concreto e paredes em alvenaria. Observa-se infiltrações nas paredes e o telhado quebrado.

PRIMEIRO PISO

- **Salão:** Janela de correr de ponta a ponta em vidro e ferro, piso de aplique em cimento com retalhe de mármore, paredes e teto em alvenaria com acabamento em pintura.
- **Banheiro:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes em alvenaria com acabamento em azulejo, teto em alvenaria com acabamento em pintura, janela basculae em vidro e ferro.

SEGUNDO PISO

- **Salão:** Janela de correr de ponta a ponta em vidro e ferro, piso de applique em cimento com retalhe de mármore, paredes e teto em alvenaria com acabamento em pintura.

- **Banheiro:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes em alvenaria com acabamento em azulejo, teto em alvenaria com acabamento em pintura, janela basculae em vidro e ferro.

TERCEIRO PISO

- **Salão:** Janela de correr de ponta a ponta em vidro e ferro, piso de applique em cimento com retalhe de mármore, paredes e teto em alvenaria com acabamento em pintura.

- **Banheiro:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes em alvenaria com acabamento em azulejo, teto em alvenaria com acabamento em pintura, janela basculae em vidro e ferro.

QUARTO PISO

- **Salão:** Janela de correr de ponta a ponta em vidro e ferro, piso de applique em cimento com retalhe de mármore, paredes e teto em alvenaria com acabamento em pintura.

- **Banheiro:** Porta em madeira, piso cerâmico, paredes em alvenaria com acabamento em azulejo, teto em alvenaria com acabamento em pintura, janela basculae em vidro e ferro.

- **Área externa livre:** Piso e guarda corpo de ponta a ponta em concreto, com espaço paisagístico.

X – LOCALIZAÇÃO

Distrito Vila Formosa



Vila Formosa é um distrito situado na zona sudeste do município de São Paulo e pertencente à Subprefeitura de Aricanduva.

Foi planejado para ter uma urbanização de alto padrão pela Companhia Melhoramento do Brás, ao moldes de outros bairros de sucesso na capital paulista, mas a instalação de um aterro sanitário; que mais tarde viria a se tornar o bairro Jardim Anália Franco; retardou este processo.

Atualmente é uma das regiões mais arborizadas do município, contando com mais de cem praças com uma população de classe média, tendendo mais à classe média alta nas proximidades do Tatuapé e à classe média baixa nas proximidades de Sapoemba. Foi no passado um importante núcleo industrial paulistano, sendo que alguns dos galpões desativados deram lugar a núcleos residenciais de alto padrão.

Apresenta o Centro Esportivo, Recreativo e Educativo do Trabalhador (CERET), o qual é um dos maiores parques do município com aproximadamente 286.000 m². popularmente e historicamente o Cemitério de Vila Formosa também está no distrito, porém de acordo com a nova divisão de distritos do município de São Paulo, estabelecida em 1992, o mesmo encontra-se em toda a sua extensão no distrito vizinho do Carrão; é o maior cemitério da América Latina, com cerca de 780 mil metros quadrados.

Hoje a Vila Formosa é um dos principais distritos com uma valorização extremamente positiva no município de São Paulo. Possui um shopping center que é o ícone comercial do distrito, o Shopping Anália Franco; é o oitavo maior Shopping do Brasil em área construída; e também um dos maiores da capital paulista.

Mesmo possuindo prédios antigos como na Rua Dom Estevão Pimentel Quintas de Portugal, está cercado por prédios com infraestrutura modernas.

O perfil do distrito é de caráter misto, ou seja, residencial e comercial. Possui casas baixo, médio e alto padrão, sendo o mais constante, o médio-padrão.

A verticalização é composta por edifícios médio e alto padrão e está presente nos bairros Jardim Anália Franco, Vila Antonina, Jardim Têxtil e Vila Formosa.

Bairros

Vila Formosa está dividida em dezesseis bairros: Capão do Embira, Chácara Belenzinho, Jardim Anália Franco, Jardim Iara, Jardim Têxtil, Parque Cruzeiro do Sul, Vila Antonina, Vila Araci, Vila Cruzeiro, Vila Embira, Vila Formosa, Vila Guarani, Vila Invernada, Vila Mafra, Vila Matias, Vila Olinda.

Transporte

Não possui estação de metrô próximo. Localiza-se há 3 km de distância da Praça Doutor Sampaio Vidal, (uma importante referência no distrito) e da Estação Carrão do distrito vizinho, Tatuapé. Há projetos para implantação de estações do Metrô de São Paulo no distrito, com duas estações: Estação Anália Franco e Estação Vila Formosa, resultado do projeto de prolongação da Linha 2 - Verde.

Por outro lado, o distrito é amplamente atendido por linhas de ônibus da SPTrans, em quase toda a sua extensão. São encontradas com mais frequência na Avenida Regente Feijó, Avenida Doutor Eduardo Cotching e Avenida João XVIII. Destinos comuns das linhas do distrito são estações como Tatuapé, Belém e Carrão.

Bacia Hidrográfica

O distrito está localizado sobre microbacia do Rio Aricanduva, Bacia: Rio Tietê.

Distritos Limítrofes

Aricanduva; Carrão; Sapopemba; São Lucas; Água rasa; Tatuapé

ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O imóvel se localiza em ZC, de acordo com a Lei 16.402 de 22 de março de 2016, de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo - SP.

Zona Centralidade (ZC):

Art. 9º *As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos.*

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E CIRCUNVIZINHANÇAS

Tipo de Ocupação e Circunvizinhança

O entorno constitui-se por imóveis de uso residencial e comercial. A região é rodeada por imóveis residenciais do tipo casa e edifícios, e o comércio é variado.

Padrão das Construções

O entorno caracteriza-se por imóveis com padrão médio e alto de acabamento.

Infraestrutura Urbana

A região é abastecida de Rede elétrica, Água, Esgoto, Gás, Iluminação pública, Coleta de lixo e Transportes coletivos.

Características do Logradouro de Situação

Esta rua desenvolve-se plana, em duplo sentido, asfaltada e em bom estado de conservação, possuindo guias, sarjetas, calçadas e iluminação pública.

O imóvel situa-se na quadra e a frente do Clube Recreativo CERET.

MEIOS NORMAIS DE ACESSO

A chegada ao local procede-se por algumas vias como: Av. Aricanduva, Av. Sapopemba, Av. Vereador Abel Ferreira, Av. Conselheiro Carrão, Radial Leste, Av. Prof. Luiz Ignácio Anhaia Mello, Av. Itaquera, Av. Salim Farah Maluf, entre outras.

O referido imóvel dista:

- 1,0 km da entrada do Clube Recreativo Ceret.
- 1,2 km do Shopping Anália Franco
- 1,6 km da Av. Vereador Abel Ferreira
- 1,9 km do Hospital e maternidade Vitória
- 2,1 km do Mercado Municipal Vila Formosa
- 2,1 km da Av. Conselheiro Carrão
- 2,2 km da Av. Radial Leste
- 2,2 km do Parque municipal do Tatuapé
- 2,4 km da estação de metrô Carrão
- 2,5 km do Hospital Sagrada Família
- 2,7 km da Pça. Dr. Sampaio Vidal
- 2,8 km da Av. Aricanduva
- 3,0 km da Av. Sapopemba
- 3,5 km da Estação de metrô Penha
- 3,5 km da Av. Salim Farah Mauf
- 3,6 km do Cemitério Quarta Parada
- 4,0 km do Cemitério Vila Formosa
- 4,1 km do Shopping Metrô Tatuapé
- 4,1 km do Shopping Boulevard Tatuapé
- 4,5 km da Av. Prof. Luiz Ignácio Anhaia Mello
- 4,5 km da Estação de metrô Oratório
- 6,1 km da Av. Itaquera
- 6,3 km do Cemitério Vila Alpina
- 6,9 km da Av. do Estado

XI – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda e locação.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do local onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim, toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

- 1) O imóvel, lote 0063-8, setor 054, quadra 158, matrícula 25.305, situa-se em um terreno de 225,00m² e sua construção residencial tem área edificada de 1.096,00m², conforme a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU. Está localizado na Rua Emília Marengo, nº 1.142, LT 4B – Tatuapé, CEP: 03336-000, distrito de Vila Formosa, SP. Classificada como padrão médio e com localização privilegiada, na mesma quadra do Clube recreativo CERET.
- 2) Está em boas condições estruturais e físicas; O estado de conservação e manutenção dos revestimentos internos e externos do imóvel de modo geral são regulares, necessitando de reparos simples, especialmente no piso térreo.
- 3) O bairro possui em seu entorno agência de correio, pontos de feiras livres e um mercado municipal; escolas de ensino infantil, médio e fundamental da rede privada; centros de assistência social; centros de lazer como teatro, biblioteca, clubes e shopping center; hospitais e postos de saúde; postos da polícia civil e militar; cemitério e é assistido por vários pontos e linhas de ônibus. Possui atividade característica de bairro residencial e comercial e seu nível econômico é classificado como médio/alto.

Em virtude do exposto acima, cabe afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que **para a venda do imóvel** no estado em que se encontra, representa atualmente a importância de:

Valor de venda da propriedade avaliada em abril de 2022

R\$ 5.700.000,00
(CINCO MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)

Espero ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juiz, assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, dou por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL, aos 18 de abril de 2022.

CARIN TATIANA CORBAS

Perita Judicial Avaliadora
CRECI/SP nº: 180492/F
CNAI nº: 23468

ANEXOS

ANEXO I: – MAPA DE LOCALIZAÇÃO;

ANEXO II: - VISTA AÉREA;

ANEXO III: - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS;

ANEXO IV: - MEMORIAL DE CÁLCULOS;

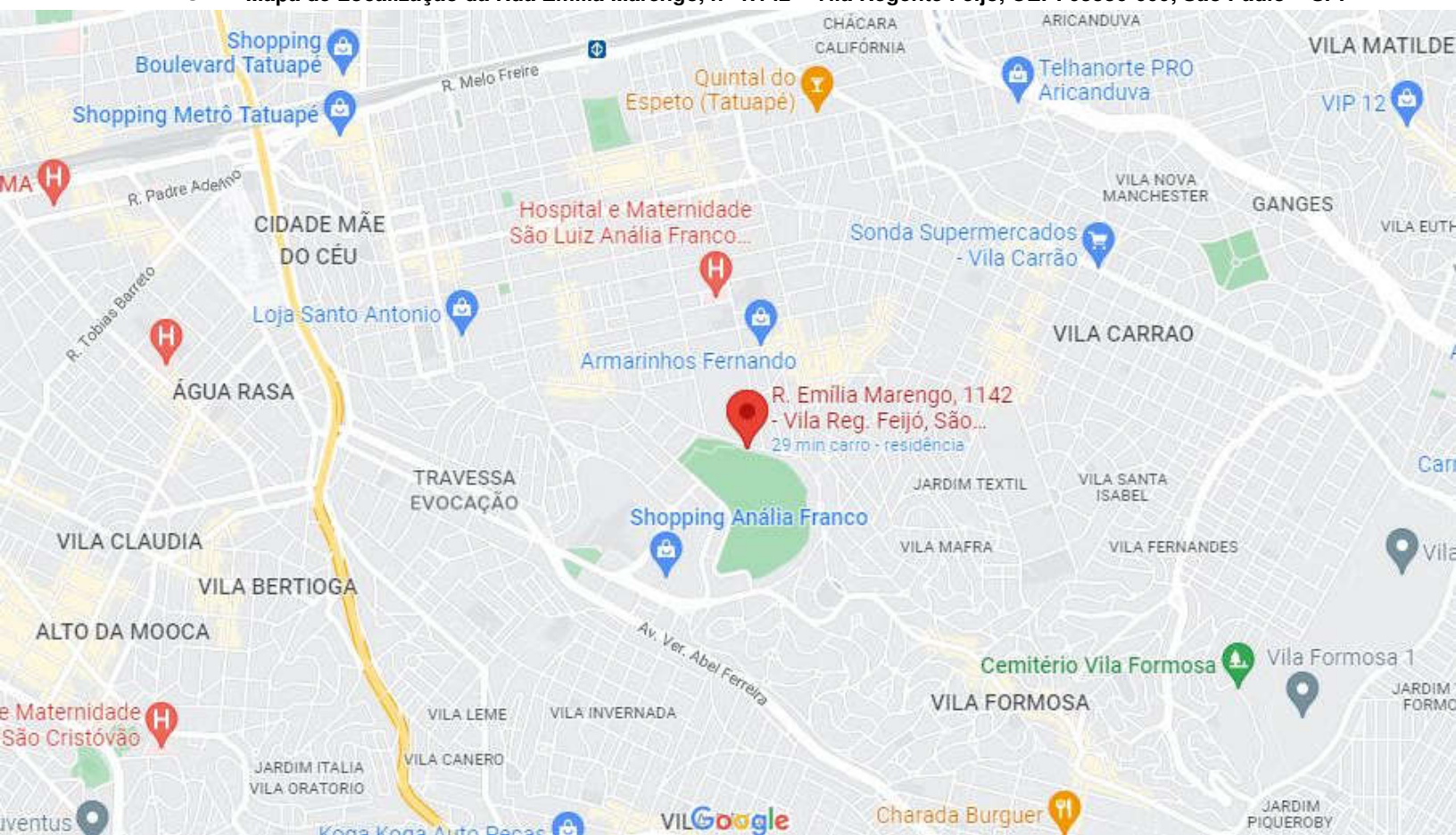
ANEXO V: – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO;

**ANEXO VI: – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL -
IPTU 2022;**

ANEXO VII: – CERTIDÃO DO IMÓVEL.

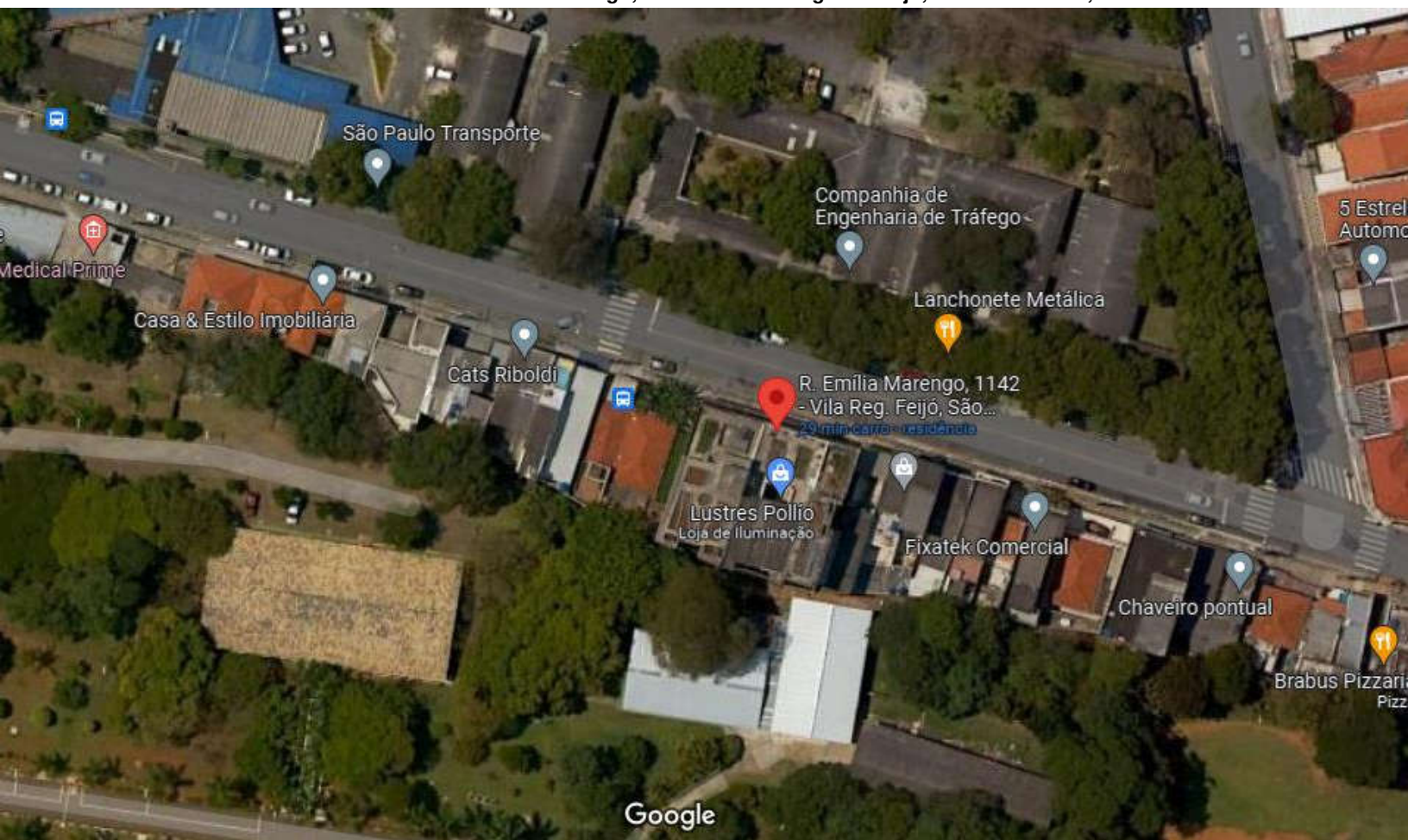
Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO I – Mapa de Localização da Rua Emília Marengo, nº 1.142 – Vila Regente Feijó, CEP: 03336-000, São Paulo – SP.



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO II – Vista Aérea da Rua Emília Marengo, nº 1.142 – Vila Regente Feijó, CEP: 03336-000, São Paulo – SP.



Rua Cubatão, 862 – Vila Mariana, São Paulo – SP – CEP: 04013-003
Tel: (11) 9.9990-1628 E-mail: carintatianacorbas@gmail.com

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO III - PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

A pesquisa refere-se à amostras com características similares ao imóvel avaliando em relação ao bairro, localização e aos aspectos físicos.

As amostras correspondem à imóveis efetivamente comercializados com valores atualizados. Com base na pesquisa elabora-se um quadro amostral.

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

QUADRO AMOSTRAL

	LOCALIZAÇÃO	VALOR	AREA TERRENO M²	AREA M² CONSTRUÍDA	FONTE	TELEFONE (11)
1	Água Rasa	5.600.000,00	544,00	1.440,00	Duraffa Imóveis	97320-0311
2	Parque São Jorge	1.400.000,00	275,80	400,00	Patrício Cons. Imob.	2673-1234
3	Tatuapé	2.000.000,00	684,00	684,00	Torres & Picolomimi	3469-9696
4	Vila Carrão	4.759.000,00	831,00	1.183,00	Xavante Imóveis	2943-1133
5	Vila Aricanduva	5.852.000,00	1.200,00	1.200,00	RF Imóveis	2672-1212
6	Alto da Mooca	8.500.000,00	2.100,00	738,00	Capital SP Imóveis	2615-1145
7	Água Rasa	3.940.000,00	1.260,00	1.200,00	Paulo Roberto Leardi	3562-7250
8	Vila Carrão	7.200.000,00	2.160,00	1.635,00	Meneguello Adm. de Bens	3931-4348
9	Alto da Mooca	3.800.000,00	1.100,00	1.100,00	Scheid Imóveis	5523-0177
10	Jardim Anália Franco	3.900.000,00	300,00	600,00	C4 Brokers Imóveis	93494-3964
11	Vila Gomes Cardim	4.999.000,00	720,00	720,00	Imobiliária Davansso	94205-9086
12	Jardim Anália Franco	4.800.000,00	1.800,00	1.800,00	Diferente Imóveis	94827-5342
13	Vila Matilde	3.200.000,00	687,00	286,00	Thiago e Pessanha Imóveis	2539-3283
14	Jardim Anália Franco	2.500.000,00	238,00	420,00	RF Imóveis	2672-1212
15	Água Rasa	4.950.000,00	1.920,00	1.440,00	Avaltec Imóveis	3826-1755
16	Vila Invernada	2.700.000,00	500,00	1.500,00	DF Casa Imóveis	99917-9882
17	Tatuapé	10.000.000,00	2.000,00	2.000,00	New Core	98925-1160
18	Carrão – Chácara Califórnia	4.197.000,00	1.354,00	1.354,00	New Core	98925-1160
19	Tatuapé	5.000.000,00	397,00	650,00	Invictus Imóveis	4432-4112
20	Alto da Mooca	2.180.000,00	445,00	325,00	Reinaldo Villalpando	94036-2383
21	Tatuapé	3.200.000,00	1.098,00	1.098,00	Hebron Empreendimentos	2942-8081
22	Tatuapé	3.500.000,00	250,00	250,00	Hebron Empreendimentos	2942-8081
23	Tatuapé	4.700.000,00	622,00	622,00	Hebron Empreendimentos	2942-8081
24	Vila Carrão	724.000,00	120,00	240,00	Núcleo Imobiliária	3164-1767
25	Vila Bertoga	3.700.000,00	1.400,00	1.400,00	Núcleo Imobiliária	3164-1767
26	Vila Carrão	1.995.000,00	360,00	360,00	Núcleo Imobiliária	3164-1767
27	Belém	2.970.000,00	400,00	700,00	TR Garcia Serviços Imob.	2021-8642
28	Parque São Jorge	1.800.000,00	750,00	750,00	TR Garcia Serviços Imob.	2021-8642
29	Chácara Santo Antonio	4.500.000,00	749,00	749,00	Arbo Imóveis	99929-3012

ANEXO IV - MEMORIAL DE CÁLCULOS

HOMOGENEIZAÇÃO: Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

TRATAMENTO MATEMÁTICO: Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Quadro Amostral - Pesquisa de Mercado
29 Amostras determinadas no Intervalo Aceitável da Metodologia

	LOCALIZAÇÃO	VALOR	AREA M² CONSTRUÍDA	MÉDIA M²
1	Água Rasa	5.600.000,00	1.440,00	3.888,89
2	Parque São Jorge	1.400.000,00	400,00	3.500,00
3	Tatuapé	2.000.000,00	684,00	2.923,98
4	Vila Carrão	4.759.000,00	1.183,00	4.022,82
5	Vila Aricanduva	5.852.000,00	1.200,00	4.876,67
6	Alto da Mooca	8.500.000,00	738,00	11.517,61
7	Água Rasa	3.940.000,00	1.200,00	3.283,33
8	Vila Carrão	7.200.000,00	1.635,00	4.403,67
9	Alto da Mooca	3.800.000,00	1.100,00	3.454,54
10	Jardim Anália Franco	3.900.000,00	600,00	6.500,00
11	Vila Gomes Cardim	4.999.000,00	720,00	6.943,05
12	Jardim Anália Franco	4.800.000,00	1.800,00	2.666,67
13	Vila Matilde	3.200.000,00	286,00	11.188,81
14	Jardim Anália Franco	2.500.000,00	420,00	5.952,38
15	Água Rasa	4.950.000,00	1.440,00	3.437,50
16	Vila Invernada	2.700.000,00	1.500,00	1.800,00
17	Tatuapé	10.000.000,00	2.000,00	5.000,00
18	Carrão – Chácara Califórnia	4.197.000,00	1.354,00	3.099,70
19	Tatuapé	5.000.000,00	650,00	7.692,31
20	Alto da Mooca	2.180.000,00	325,00	6.707,69
21	Tatuapé	3.200.000,00	1.098,00	2.914,39
22	Tatuapé	3.500.000,00	250,00	14.000,00
23	Tatuapé	4.700.000,00	622,00	7.556,27
24	Vila Carrão	724.000,00	240,00	3.016,67
25	Vila Bertioga	3.700.000,00	1.400,00	2.642,86
26	Vila Carrão	1.995.000,00	360,00	5.541,66
27	Belém	2.970.000,00	700,00	4.242,85
28	Parque São Jorge	1.800.000,00	750,00	2.400,00
29	Chácara Santo Antonio	4.500.000,00	749,00	6.008,01
			TOTAL:	151.182,33

MÉDIA ARITMÉTICA

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 29 Amostras}}{29} = \frac{R\$ 151.182,33}{29} = R\$ 5.213,18 / m^2$$

Valor do Imóvel = Área do Imóvel X MA

$$\text{Valor do imóvel} = 1.096,00 m^2 \times R\$ 5.213,18 m^2 = R\$ 5.713.645,28$$

MF = MA	+ 20%	R\$ 5.213,18 / m²	+ 20% = R\$ 6.255,82/ m²
	- 20%		- 20% = R\$ 4.170,54 / m²

Quadro Amostral - Pesquisa de Mercado
Amostras determinadas no Intervalo Aceitável da Metodologia

	LOCALIZAÇÃO	VALOR	AREA M² CONSTRUÍDA	MÉDIA M²
1	Vila Aricanduva	5.852.000,00	1.200,00	4.876,67
2	Vila Carrão	7.200.000,00	1.635,00	4.403,67
3	Jardim Anália Franco	2.500.000,00	420,00	5.952,38
4	Tatuapé	10.000.000,00	2.000,00	5.000,00
5	Vila Carrão	1.995.000,00	360,00	5.541,66
6	Belém	2.970.000,00	700,00	4.242,85
7	Chácara Santo Antonio	4.500.000,00	749,00	6.008,01
			TOTAL:	36.025,24

Eliminam-se as amostras que estão fora do intervalo de tolerância, ou seja, as que possuem o valor do m² acima do limite máximo (R\$ 6.225,82/ m²) e abaixo do limite mínimo (R\$ 4.170,54 / m²). São eliminadas as amostras **nº 1; 2; 3; 4; 6; 7; 9; 10; 11; 12; 13; 15; 16; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25 e 28**. A Média Final será calculada, nesta etapa, com base nas **7 amostras** que ficaram dentro da variação aceitável.

MÉDIA FINAL

Soma-se o valor do metro quadrado do quadro amostral sanitizado e divide-se pelo número de amostras restantes.

$$MF = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 07 Amostras}}{07} = \frac{R\$ 36.025,24}{07} = R\$ 5.146,46 / m^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

$$\begin{aligned} \text{Valor do Imóvel} &= \text{Área do Imóvel} \times MF \\ \text{Valor do Imóvel} &= 1.096,00 \text{ m}^2 \times R\$ 5.146,46 / m^2 = \mathbf{R\$ 5.640.520,16} \end{aligned}$$

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 5.696.925,36 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

**A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 –
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**

TABELA DISPONÍVEL NA NBR 14.653-2 -AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Tabela 4 — Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

CONCLUSÃO:

**É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE O VALOR
MERCADOLÓGICO ATUAL DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO É:**

R\$ 5.700.000,00**(CINCO MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)****LIMITE INFERIOR: R\$ 5.127.232,82****LIMITE SUPERIOR: R\$ 6.266.617,90**

**- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES, DÍVIDAS, ENCARGOS E NAS CONDIÇÕES
EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO**

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO VIII – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Fachada do Imóvel



Rua Cubatão, 862 – Vila Mariana, São Paulo – SP – CEP: 04013-003
Tel: (11) 9.9990-1628 E-mail: carintatianacorbas@gmail.com

Página 28 | 52

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto - Térreo



Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto

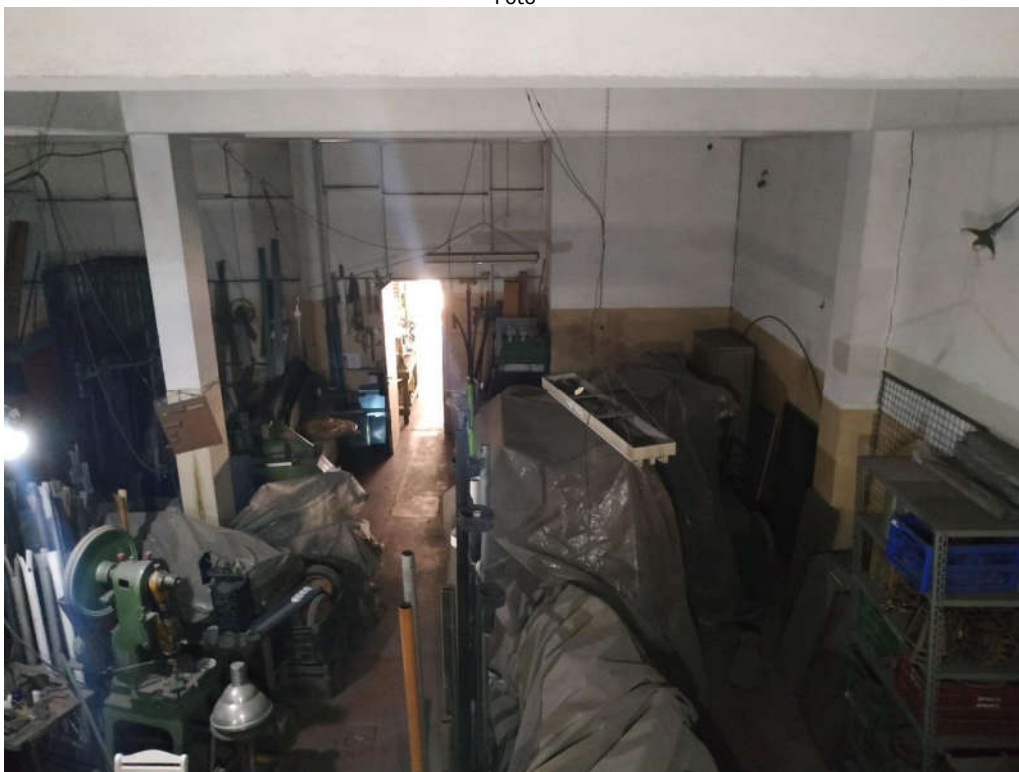


Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto

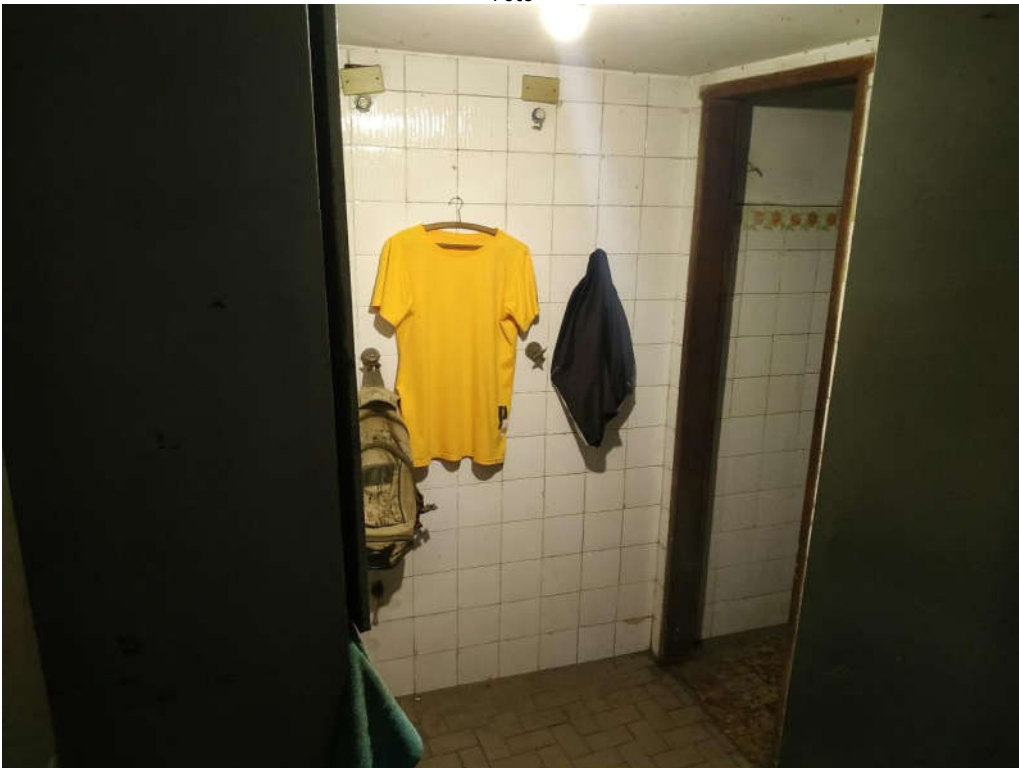


Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto

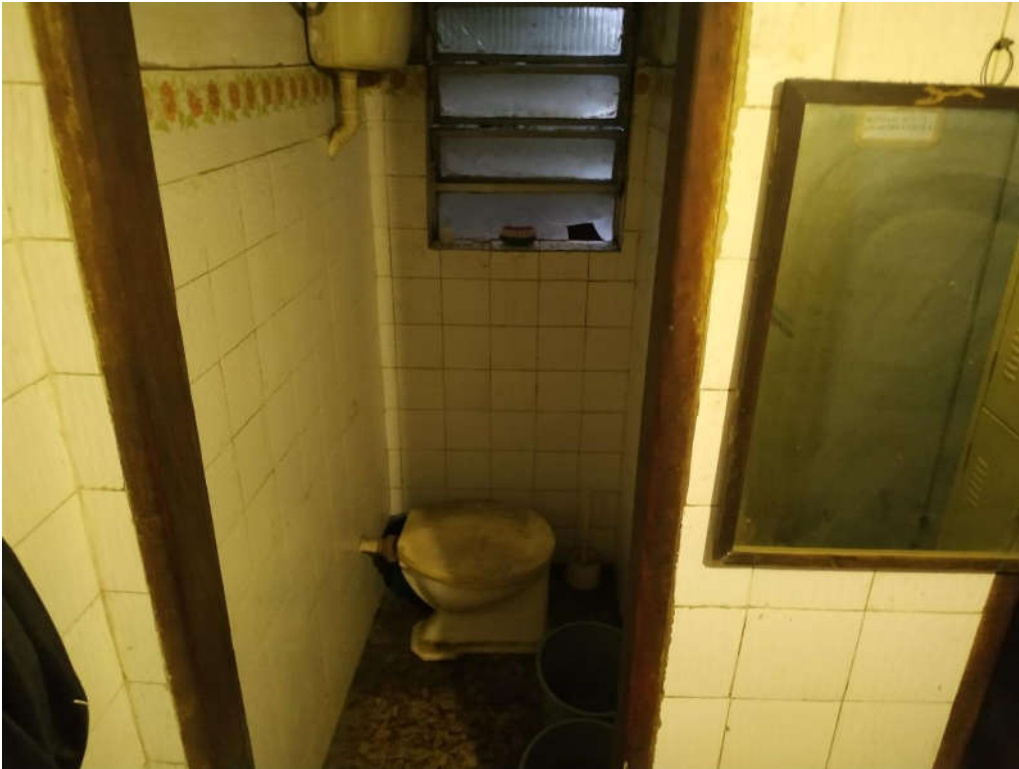


Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto

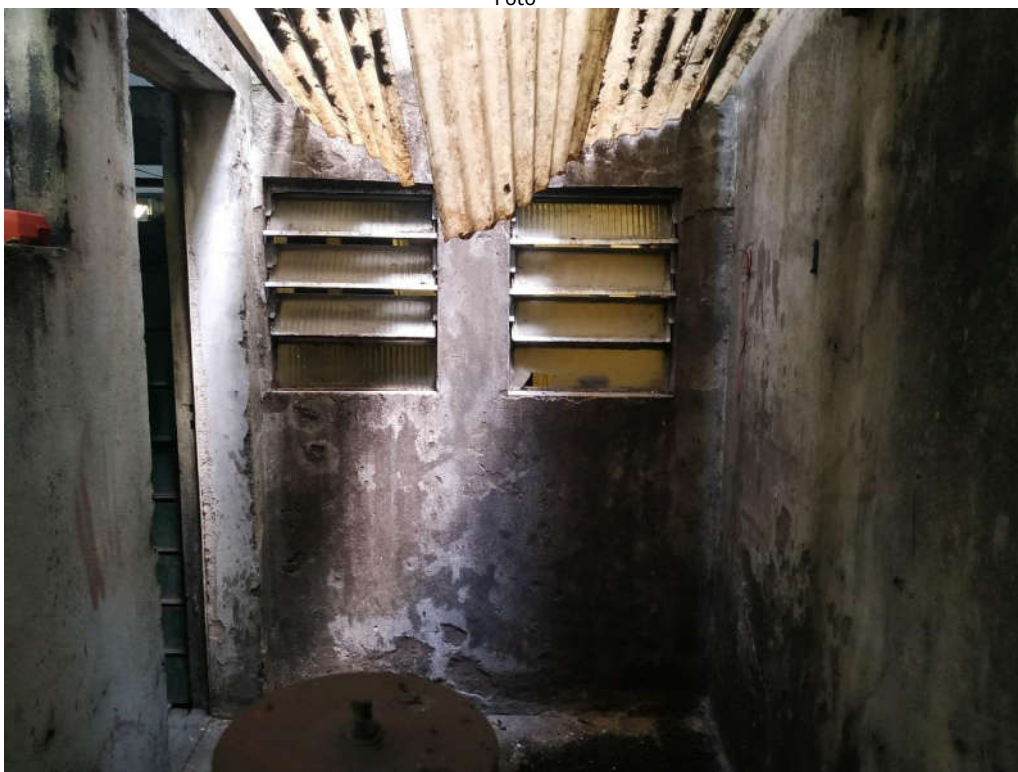


Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto

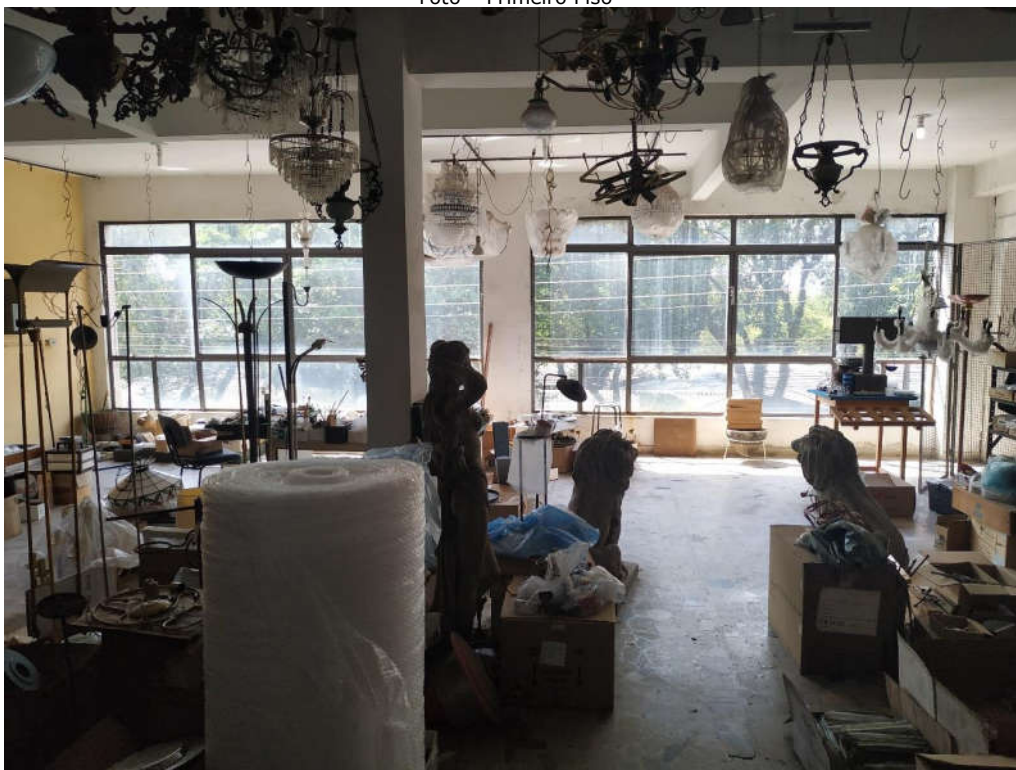


Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto – Primeiro Piso



Foto

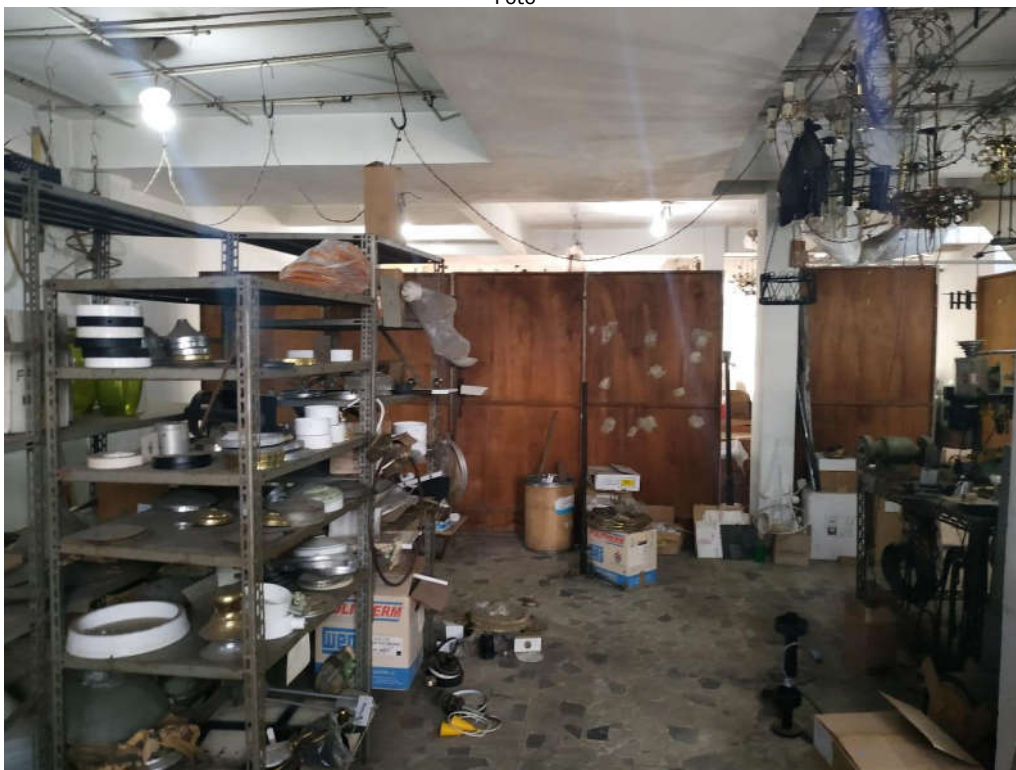


Rua Cubatão, 862 – Vila Mariana, São Paulo – SP – CEP: 04013-003
Tel: (11) 9.9990-1628 E-mail: carintatianacorbas@gmail.com

Página 36 | 52

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto



Rua Cubatão, 862 – Vila Mariana, São Paulo – SP – CEP: 04013-003
Tel: (11) 9.9990-1628 E-mail: carintatianacorbas@gmail.com

Página 37 | 52

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto – Segundo piso



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto

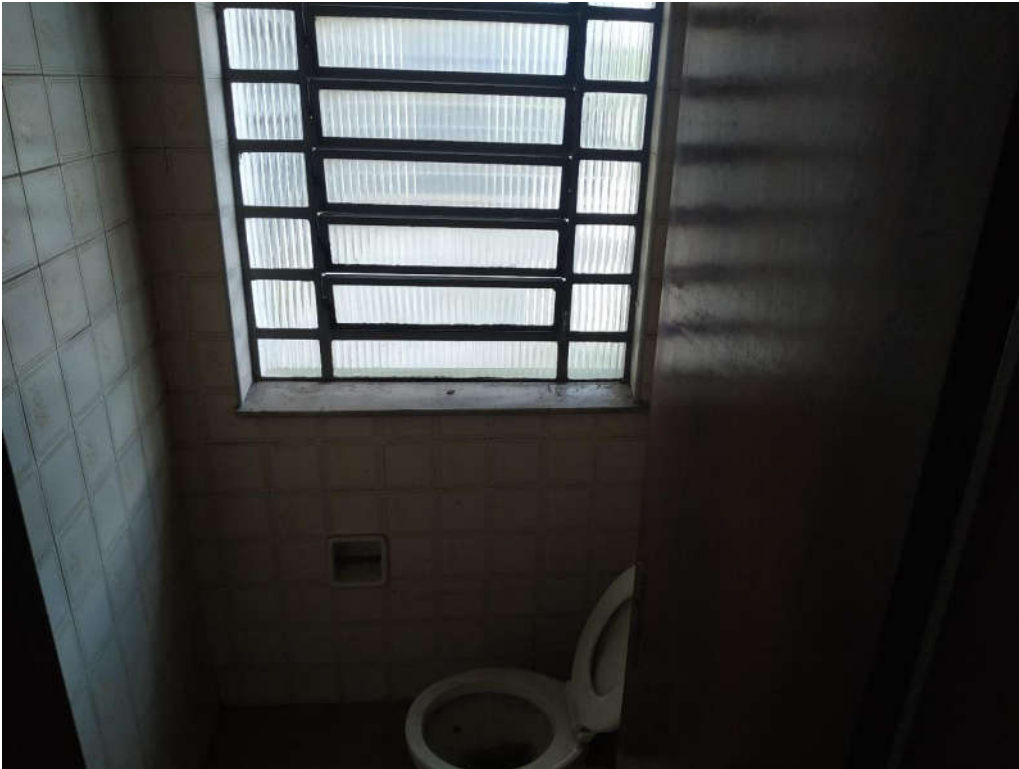


Foto – Terceiro piso



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto – Quarto piso

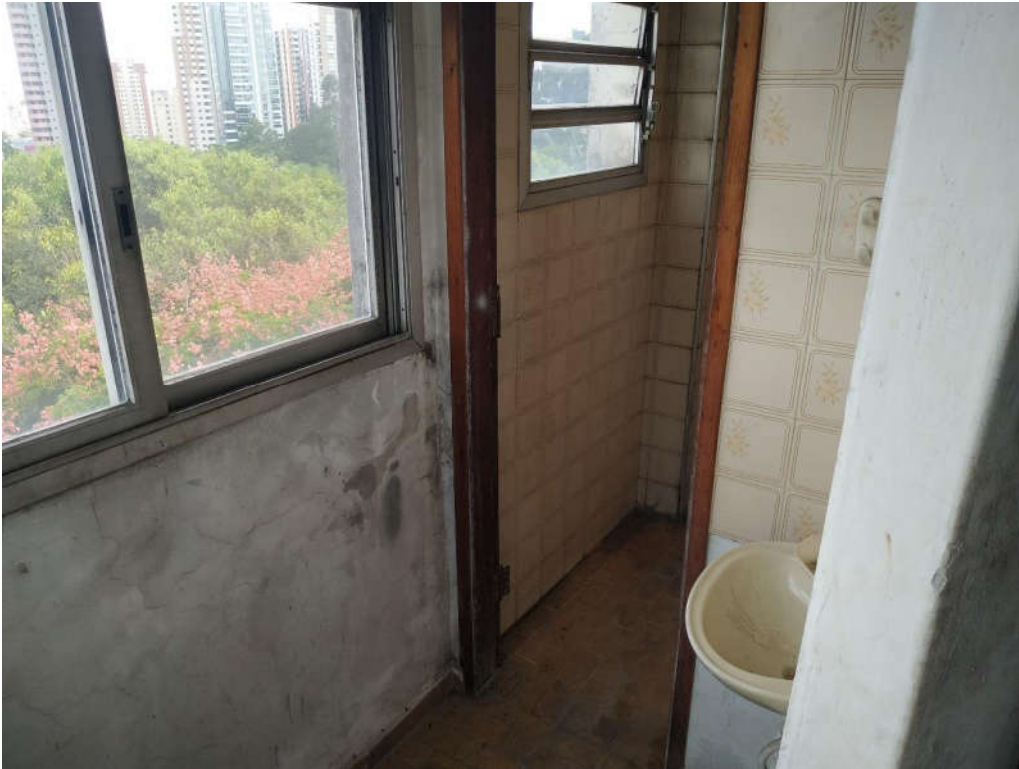


Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto



Rua Cubatão, 862 – Vila Mariana, São Paulo – SP – CEP: 04013-003
Tel: (11) 9.9990-1628 E-mail: carintatianacorbas@gmail.com

Página 43 | 52

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto

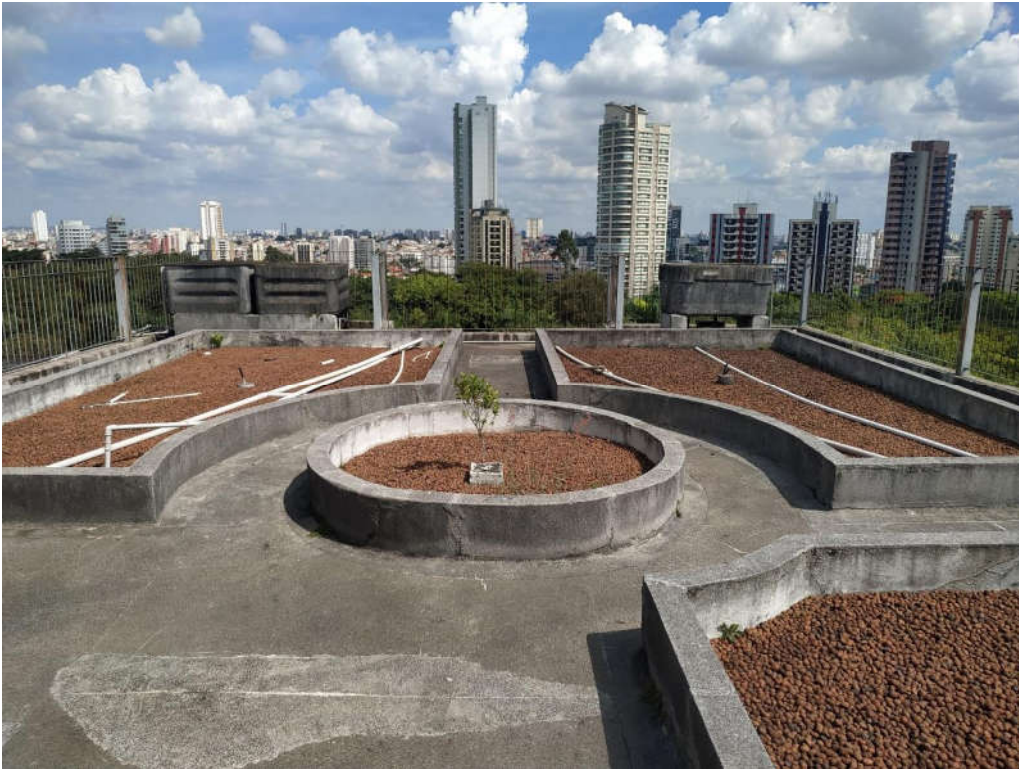


Rua Cubatão, 862 – Vila Mariana, São Paulo – SP – CEP: 04013-003
Tel: (11) 9.9990-1628 E-mail: carintatianacorbas@gmail.com

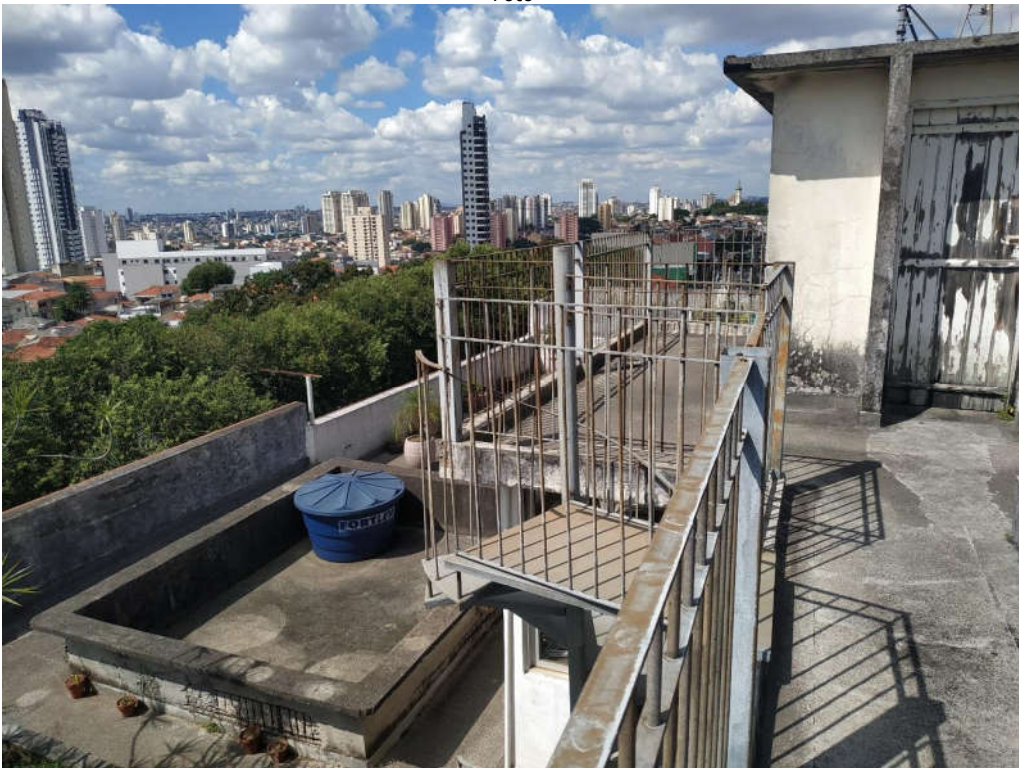
Página 44 | 52

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

Foto



Foto



Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO IX – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU 2022

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 054.158.0063-8			
Local do Imóvel: R EMILIA MARENGO, 1142 - LT 4B VL REGENTE FEIJO CEP 03336-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R EMILIA MARENGO, 1142 - LT 4B VL REGENTE FEIJO CEP 03336-000			
Contribuinte(s): CPF 070.429.818-04 FILIPPO CACCAVALE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	225	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	225		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	1.096	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	216	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.760,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	846.000,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	2.025.650,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.871.650,00		
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/06/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 09/03/2022 Número do Documento: 2.2022.002814006-9 Solicitante: Carin Tatiana Corbas (CPF 275.466.528-55)			

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
054.158.0063-8	2022	01	01/01/2022

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R EMILIA MARENGO, 1142 - LT 4B
VL REGENTE FEIJÓ CEP 03336-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R EMILIA MARENGO, 1142 - LT 4B
VL REGENTE FEIJÓ CEP 03336-000

Contribuinte(s):
CPF 070.429.818-04 FILIPPO CACCAVALE

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 225
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 225
Testada (m): 10,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 1.096
Área ocupada pela construção (m²): 216
Ano da construção corrigido: 1986
Padrão da construção: 2-C
Uso: resid./coml.

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 1.096	2.981,00	DISC. LANC. 0,6200	2.025.650,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP. 225	3.760,00	PROFUND. 1,0000 TIPO TERR. 1,0000 CONDOMIN. 1,0000 PARC. IGUAL 1,0000	846.000,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP.		PROFUND. 1,0000 TIPO TERR. 1,0000 CONDOMIN. 1,0000 PARC. IGUAL 1,0000	TERR. NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A+B+C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÃO/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
2.871.650,00	0,010		28.574,75	1,000000	-7.125,95	31.448,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÃO/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
31.448,80	0,00	0,00	31.448,80	12/02/2022

Data de Emissão: 09/03/2022
Número do Documento: 1.2022.002814200-7
Solicitante: Carin Tatiana Corbas (CPF 275.466.528-55)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 07/06/2022, em www.prefeitura.sp.gov.br

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ANEXO X – CERTIDÃO DO RGI

M. 25305 - Pagina: 1/4 - PROT. 1.438.193 - - Erika Santos

fls. 413

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 25.305 ficha 01

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 21 de Julho de 1978

IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Emilia Marengo, antiga Estrada do Caguassu, na Chácara California, bairro do TATUAPÉ, medindo 10,00m de frente, por 22,50m de frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 225,00m², confinando em ambos os lados, com propriedade de José Feliciano Rolim e sua mulher, e, nos fundos com um vale que divide com propriedade da Colonia Regeneradora, hoje Instituto Beneficente, localizando-se à 267,00ms da esquina formada pela Rua Emilia Marengo, antiga Estrada do Caguassu, com a Rua Antonio de Barros, no lado esquerdo de quem desta rua vai em direção ao imóvel.

PROPRIETÁRIOS: JOSE FELICIANO ROLIM e sua mulher EBRANDINA SOARES ROLIM, brasileiros, proprietários.

R. ANTERIOR: Transcrição nº 58.924 do 9º R.I.

R. CONTRIBUINTE: 054.158.0063-8

11.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Laurentino Roque Sicheiti - Oficial Substituto

Av. 1/ 25.305 - Em 21 de Julho de 1.978

De Escritura datada de 6 de Junho de 1.978, do 24º Tabelião desta Capital, os proprietários supra qualificados, PROMETERAM VENDER o imóvel objeto desta Matrícula a EMÍLIA FERREIRA DA SILVA SANTOS, brasileira, casada, de prendas domésticas, e seu marido JOSE ANTONIO DA SILVA SANTOS, brasileiro, pelo valor de Cr.\$255.000,00, conforme inscrição nº 14.382 a página 105 do Livro 4-Y de Registros Diversos deste Cartório.

11.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Escrivão

R. 2/ 25.305 - Em 21 de Julho de 1.978

De Escritura datada de 27 de Junho de 1.978 do 7º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.315 fls.155, consta que JOSE ANTONIO DA SILVA SANTOS, CIRC 1.029.002, do comércio e sua mulher EMÍLIA FERREIRA DA SILVA SANTOS, CIRC nº 3.047.296, do lar, inscritos no CPF nº 042.066.228/68, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, PROMETERAM CEDER E TRANSFERIR a FILIPPO CACCAVALE, CIRC nº 2.371.288, CPF 416.040.598/34, casado no regime da comunhão de bens com LILIANA MURO CACCAVALE; BRUNO CACCAVALE, CIRC nº 3.606.365, CPF 586.793.088/20, casado no regime da comunhão de bens com ROSANA DANADIO CACCAVALE, e STEFANO CACCAVALE, CIRC nº 2.382.923, CPF 333.479.488/15, casado no regime da comunhão -continua no verso-

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3122-0020 - www.9risp.com.br

Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENTA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11377-9-AB 559881

11377-9-120001-120000-001

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

matricula 25.305	folha 01 verso	fls. 414
---------------------	----------------------	----------

de bens com GRAZIELLA MOSCHINI CACCAVALE, todos anteriormente a Lei 6.515/77, italianos, do comércio; os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra, datado de 6 de Junho de 1.958, inscrito sob nº 14.882, tendo por objeto o imóvel desta Matrícula, pelo valor de Cr.\$770.000,00 a ser pago na forma constante do título.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Escrivão

Av. 3/ 25.305 Em 17 de julho de 1980,
é feita a presente averbação para constatar que conforme Registro nº 01 praticado na matrícula 40.958 em 21 de fevereiro de 1980, foi o imóvel objeto desta matrícula adjudicado compulsoriamente a favor de EMILIA FERREIRA DA SILVA SANTOS, RG. 3.047.296 e seu marido JOSÉ ANTONIO DA SILVA SANTOS, RG. 1.029.002, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 225,00; nos termos da carta de Adjudicação subscrita, aos 13-07-79 pelo Escrivão Sirza Batista Ferreira, do Cartório do 3º Ofício e assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. José Rodrigues de Carvalho Neto, da 3ª Vara, ambos da Cível desta Capital, nos termos da sentença homologada aos 05-06-79 que transitou em julgado,

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Carlos Carneiro Cappia - Escrivão

Av. 4/ 25.305 Em 17 de julho de 1980,
De Escritura datada de 16 junho de 1980, do 7º Cartório de notas desta Capital, livro 3579, fls. 226, consta que ficam cancelados o AV.1/ e R.2/ desta matrícula, em virtude de escritura definitiva registrada nesta mesma data, dando cumprimento ao compromisso e promessa de cessão.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Carlos Carneiro Cappia - Escrivão

R. 5/ 25.305 Em 17 de julho de 1980,
Por Escritura supra, JOSÉ ANTONIO DA SILVA SANTOS, RG. nº 1.029.002, do comércio, e sua mulher EMILIA FERREIRA DA SILVA SANTOS, RG. nº 3.047.296, do lar, CPF. (ambos) nº 042.066.228/68, brasileiros casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, VENDEM o imóvel objeto desta matrícula a FILIPPO CACCAVALE, RG. nº 2.371.288, CPF. nº 416.040.598-34, casado /-

CONTINUA NO VERSO

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVELYN ROBERTA GASPARETTO, protocolado em 22/09/2021 às 08:36, sob o número WTAT22700640330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003246-82.2020.8.26.0008 e código 102B0153.

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Francisco Raymundo - Oficial

M. 25305 - Pagina: 3/4 - PROT. 1.438.193 - Erika Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 25.305

fólio: 02

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 17 de julho de 1920

com LILIANA MIRO CACCAVALE; FRUNO CACCAVALE, RG. nº 3.606,330, CPF. nº 586.793.088-20, casado com ROSANA DANADIO CACCAVALE, RG. nº 2.382.923, CPF. nº 333.479,488, e STEFANO CACCAVALE, RG. nº 2.382.923, CPF. nº 333.479,488, todos italianos, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, pelo valor de R\$700.000,00.

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Carlos Carneiro Capela - Escrivão

Av. 6/25.305 Em 27 de maio de 2013

Procede-se a **PRETORIA DE 33,33% DO IMÓVEL**, nos termos da certidão expedida em 22 de Maio de 2013, pelo Ofício de Execuções Fiscais Municipais desta Capital extraída dos autos da ação de Execução Fiscal (Processo nº 104.155/02), **movida** pela **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** CNPJ/MF nº 46.392.130/0003-80, **contra** **FILIPPO CACCAVALE**, já qualificado, para garantia da dívida no valor de R\$35.573,64.- **Protocolo nº 447.567 de 22/05/2013.-**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degener M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERIKA SANTOS, em 22/05/2013 às 08:36, sob o número WTAT22700640330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003246-82/2020.8.26.0008 e código 102B0153.

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

M. 25305 - Página: 4/4 - PROT. 1.438.193 - Erika Santos

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP fls. 416
M. 25305 - PROTOCOLO: 1.438.193

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido inscritas no registro ou averbadas, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES ocorridas até 17/09/2021. A validade desta certidão, para fins de levatura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservado em meio eletrônico para manutenção de sua validade. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos, será considerada vintenária.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 30º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULESTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaquera (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

documentos:	R\$: 34,73	São Paulo, 21/09/2021.
taxa:	R\$: 09,87	
av. Fazenda:	R\$: 06,76	
registro Civil:	R\$: 01,83	
taxa: Justiça:	R\$: 02,38	
registro Público:	R\$: 01,67	
	R\$: 00,71	
	R\$: 57,95	

Danillo Ney Costa, Escrevente
Rodolpho Marinho Junior, Escrevente
Leda Maria de Amorim, Escrevente
Recolhidos pela guia: 14

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: [1137793C3MU000783675BE214]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVELYN ROBERTA CASARETO, protocolado em 22/09/2021 às 16:17:06. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003246-82.2020.8.26.0008 e código 102B0153.

Perita Judicial
Carin Tatiana Corbas

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Mercadológico é composto de 52 (cinquenta e duas) folhas de formato A4, digitadas em um só lado, rubricadas pela avaliadora, que subscreve esta última, seguidas de 07 anexos.

Requer a juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito.

São Paulo - SP, 18 de abril de 2022

CARIN TATIANA CORBAS

Perita Judicial Avaliadora
CRECI/SP nº: 180492/F
CNAI nº: 23468



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,
 Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

TERMO DE CONCLUSÃO

Em 27 de junho de 2022, faço estes autos conclusos ao(à) Meritíssimo(a)
 Juiz(a) de Direito, Dr(a). Rubens Pedreiro Lopes. Eu, _____, Escrevente
 Técnico Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **0003246-82.2020.8.26.0008 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Bruno Caccavale e outros**
 Executado: **Filippo Muro Caccavale e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rubens Pedreiro Lopes

Vistos.

I. Fls. 764/766: Nada a reconsiderar.

II. Em consulta ao andamento processual do AI nº 2134994-62.2022.8.26.0000 realizada nesta data, infere-se que o recurso foi recebido sem efeito suspensivo. Desse modo, passo à apreciação do laudo de avaliação do imóvel penhorado.

Conforme esclarecimentos da *expert*, às fls. 722/724, infere-se que o parecer técnico apresentado pela parte impugnante ao laudo é desprovido de informações precisas para sua elaboração. Isso porque seu subscritor sequer realizou visita técnica para apurar as reais condições do bem. Demais disso, eventuais construções futuras no imóvel não podem ser consideradas na avaliação em análise. O objeto que irá à hasta pública, será leiloadado no estado que se encontra. Daí a necessidade de avaliação *in loco* do bem. Some-se a tudo isso que a impugnante sequer indicou assistente técnico e/ou formulou prévios quesitos à perícia designada.

Portanto, não havendo justificativas plausíveis para desmerecer o minucioso trabalho realizado pela auxiliar imparcial do juízo, homologo o laudo de fls. 636/687, para fixar o valor do imóvel em **R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais), em abril de 2022 (fl. 651).**

III. Expeça-se MLE do valor remanescente atinente aos honorários periciais em favor da *expert*.

IV. Sem prejuízo, em dez dias, manifeste-se a parte exequente se as exigências de fls. 607/608 foram sanadas para a devida averbação da penhora junto à matrícula do imóvel. Outrossim, para que não se alegue cerceamento de defesa no futuro, pela derradeira vez, manifeste-se a parte exequente sobre a substituição da penhora indicada à fl. 766. No silêncio, aguarde-se por provocação no arquivo.

Int.

São Paulo, 27 de junho de 2022.